

# Årsredovisning 2023

Brf Malmgården, Malmö

769614-5619



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Helge	2007	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 265 bostadsrätter om totalt 18 087 kvm och 36 lokaler om 1 254 kvm. Byggnadernas totalyta är 19 884 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Nordström	Ordförande
Mattias Larsson	Vice ordförande
Åsa Lindström	Kassör
Josefin Flomé	Sekreterare/ledamot
Amanda Lundberg	Ledamot/sekreterare
Oscar Rundbäck Martinsson	Ledamot
Torbjörn Håkansson	Suppleant
Jens Frederik Kristensen	Suppleant
Valter Svenningsson	Suppleant

### Valberedning

Maja Nyberg och Inger Johansson

## Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör

## Revisorer

KPMG AB Peter Cederblad Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Skorsten (för ventilationskanaler) Drottninggatan 6C. Renovering och omfogning
- 2022-2023** ● Avloppssystem. Rörinfodring (relining) av avlopp
- 2021** ● Konstverket Hemmets härd. Komplettering med belysning
- 2019** ● Passagekontrollsystem. Utbyte och komplettering  
Utbyte Entrépartier portar Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
- 2018** ● Konstverket Hemmets härd. Restaurering och återmontage
- 2017-2018** ● Fasader mot gator. Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongrenovering
- 2016** ● Bredband. Nyinstallation av fibernät
- 2012** ● El. Nya Istammar och utbyte all el i lägenheterna  
Tappvatten. Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna

## Planerade underhåll

- 2024** ● Värmesystem. Renovering undercentraler  
Värmesystem. Injustering  
Hissar. Byte av maskinutrustning i tre hissar  
Trapphus. Målning och belysning  
Tvättstugor, torkrum. Upprustning  
(samtliga senareläggs ev vid pågående uppdatering av underhållsplanen)
- 2026** ● Yttertak. Omläggning tak och enheter på tak
- 2027** ● Renovering av fasader/fönster mot gård
- 2028** ● Fönster mot gator, målning

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

Föreningens skattemässiga status är privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg finns för medlemmar. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Nabo AB har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen och Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7.223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningen förvärvade fastigheten livförsäkringsbolaget SEB TryggLiv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar och totalt 281 lägenheter. Vid årets slut är 263 av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt. Till fastigheten hör dessutom 36 hyreslokaler, varav 10 butikslokaler och 16 vindsateljéer, 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Föreningens gatuadresser är: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 4-8, Ehrensärdsgatan 1-9, 9B samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

### Lägenhetsfördelning

101 stycken 1 rum och kök

62 stycken 2 rum och kök

85 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs för ett eller maximalt två år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden (inklusive ett konstituerande möte 2023-05-29).

Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-24, då 33 andelar var representerade, varav två (2) med fullmakt.

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2024. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpande karaktär.

I juni avslutades en omfattande renovering av avloppsrören som påbörjades i januari 2022. Av både ekonomiska och miljömässiga skäl valdes rörinfodring (relining) framför alternativet stambyte. Rörinfodring har mindre miljöpåverkan än ett stambyte p g a det senares stora materialåtgång, återvinningsvolymen och fler transporter.

Under året avslutades även renoveringen av skorstenen vid hörnet Drottninggatan/Döbelnsgatan (som kröns av Malmgårdens symbol, Hemmets härd). Vatteninträngen i skorstenen har varit ett problem under lång tid och olika åtgärder har genomförts utan tillfredsställande resultat. Med hjälp av antikvarisk expertis identifierades orsakerna och problemet har förhoppningsvis fått en permanent lösning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årets resultat på 2.659 tkr är positivt för sjunde året i rad. Kostnaderna för energi, uppvärmning och drift har stigit kraftigt de senaste åren och det gäller i än högre grad lånekostnaderna. Föreningen har tvingats parera detta genom att höja avgifterna med 10% fr o m den 1 januari 2023 samt sänka lånekostnaderna genom att amortera 10 Mkr.

Fokus har legat på att slutföra pågående projekt samtidigt som vi har arbetat med att sänka kostnader och öka intäkterna, det senare genom att minimera antalet tomma affärslokaler. Föreningen kommer att fortsätta att minska skuldsättningen som en del i anpassningen till det höga ränteläget.

### Övriga uppgifter

#### Föreningsaktiviteter under året

Trädgårdsgruppen har reaktiverats och kommer att genomföra en översyn av innegård och planteringar. En gemensam städdag genomfördes i november. Städdagar kommer att genomföras varje vår och höst framöver.

Malmgårdens traditionella Julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december med ett hundratal medverkande på innegården. Spårvägens musikkår spelade traditionella julsånger till dansen runt granen och det serverades glögg och pepparkakor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 377 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 54. Vid räkenskapsårets slut fanns det 374 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 39 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 756 512	18 425 695	17 701 331	18 053 920
Resultat efter fin. poster	2 659 475	1 620 044	887 708	1 351 707
Soliditet (%)	59	57	55	55
Yttre fond	10 190 512	8 977 928	7 998 434	7 998 434
Taxeringsvärde	328 784 000	328 784 000	252 332 000	252 332 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	946	881	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	81,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 155	9 830	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	7 921	8 710	-	-
Sparande per kvm totalyta	359	303	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	88	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	140	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	249	270	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,09	0,95	-	-
Räntekänslighet (%)	9,68	11,15	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 555 158 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	222 165 710	-	392 808	222 558 518
Upplåtelseavgifter	16 828 774	-	507 192	17 335 966
Fond, yttre underhåll	8 977 928	-	1 212 584	10 190 512
Balanserat resultat	-22 689 215	1 620 044	-1 212 584	-22 281 755
Årets resultat	1 620 044	-1 620 044	2 659 475	2 659 475
<b>Eget kapital</b>	<b>226 903 241</b>	<b>0</b>	<b>3 559 475</b>	<b>230 462 716</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 281 755
Årets resultat	2 659 475
<b>Totalt</b>	<b>-19 622 280</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	845 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-213 733
Balanseras i ny räkning	-20 253 547
	<b>-19 622 280</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	19 756 512	18 425 695
Övriga rörelseintäkter	3	496 155	81 584
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 252 667</b>	<b>18 507 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 728 558	-10 353 196
Övriga externa kostnader	9	-903 719	-929 706
Personalkostnader	10	-217 640	-208 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 149 846	-3 901 965
Övriga rörelsekostnader		-83 887	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 083 650</b>	<b>-15 393 543</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 169 017</b>	<b>3 113 736</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		257 989	146 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 767 531	-1 640 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 509 542</b>	<b>-1 493 692</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 659 475</b>	<b>1 620 044</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 659 475</b>	<b>1 620 044</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	382 088 357	356 565 526
Maskiner och inventarier	13	167 399	208 403
Pågående projekt		0	19 840 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>382 255 756</b>	<b>376 614 185</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>382 255 756</b>	<b>376 614 185</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		577 027	412 883
Övriga fordringar	14	23	1 574 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	508 892	443 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 085 942</b>	<b>2 431 235</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 543 181	20 781 396
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 543 181</b>	<b>20 781 396</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 629 124</b>	<b>23 212 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>391 884 880</b>	<b>399 826 816</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		239 894 484	238 994 484
Fond för yttre underhåll		10 190 512	8 977 928
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>250 084 996</b>	<b>247 972 412</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-22 281 755	-22 689 215
Årets resultat		2 659 475	1 620 044
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 622 280</b>	<b>-21 069 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>230 462 716</b>	<b>226 903 241</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	42 500 000	117 500 000
Övriga långfristiga skulder		124 042	212 635
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 624 042</b>	<b>117 712 635</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	115 002 350	50 000 000
Leverantörsskulder		854 314	2 537 328
Skatteskulder		55 095	48 686
Övriga kortfristiga skulder		39 327	96 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 847 036	2 528 295
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 798 122</b>	<b>55 210 939</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>391 884 880</b>	<b>399 826 816</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 169 017</b>	<b>3 113 736</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	83 887	0
Årets avskrivningar	4 149 846	3 901 965
	<b>8 402 750</b>	<b>7 015 701</b>
Erhållen ränta	257 989	146 955
Erlagd ränta	-1 713 134	-1 642 778
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 947 605</b>	<b>5 519 878</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 345 293	-1 290 482
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 467 214	255 825
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 825 683</b>	<b>4 485 221</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 875 305	-16 820 015
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-9 875 305</b>	<b>-16 820 015</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	900 000	4 920 000
Amortering av lån	-10 000 000	-9 825 000
Depositioner	-88 593	-33 991
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-9 188 593</b>	<b>-4 938 991</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-12 238 215</b>	<b>-17 273 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>20 781 396</b>	<b>38 055 181</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 543 181</b>	<b>20 781 396</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 10 %
Byggnad	1,04 - 9,05 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	15 469 351	13 668 897
Hysesintäkter, bostäder	1 280 244	1 369 595
Hysesintäkter, lokaler	1 611 563	1 599 299
Hysesintäkter, p-platser	442 199	449 424
Kabel-TV/Bredband	272 520	273 055
Intäktsreduktion	-98 728	-195 939
El	672 487	1 165 773
Värme	2 604	2 604
Övriga intäkter	104 272	92 987
<b>Summa</b>	<b>19 756 512</b>	<b>18 425 695</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-14	-186
Elprisstöd	495 889	0
Övriga intäkter	0	189
Försäkringsersättning	0	15 225
Erhållna skadestånd	0	45 829
Övriga rörelseintäkter	280	20 527
<b>Summa</b>	<b>496 155</b>	<b>81 584</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	745 667	862 685
Städning	0	5 175
Besiktning och service	203 130	130 728
Trädgårdsarbete	124 412	118 354
Snöskottning	33 147	36 679
Övrigt	0	33 973
<b>Summa</b>	<b>1 106 356</b>	<b>1 187 594</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	540 874
Bostäder	380 462	179 111
Bostäder VVS	27 832	19 268
Lokaler	22 350	78 110
Tvättstuga	216 444	153 123
Trapphus/port/entr	7 920	11 123
Källarutrymmen	92 270	38 191
Vind	0	26 900
Soprum/miljöanläggning	99 122	58 589
Dörrar och lås/porttele	61 051	60 230
Övriga gemensamma utrymmen	405 518	33 524
VA	57 455	142 513
Värme	79 971	0
El	13 975	0
Hissar	224 733	176 998
Tak	16 789	166 347
Fönster	11 752	3 270
Gård/markytor	34 098	0
Garage och p-platser	114 636	0
Försäkringsärende/vattenskada	147 829	78 144
<b>Summa</b>	<b>2 014 206</b>	<b>1 766 315</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	174 875	0
Källarutrymmen	38 858	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	213 125
Fönster	0	98 483
<b>Summa</b>	<b>213 733</b>	<b>311 608</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	1 169 849	1 684 437
Återbetalning elstöd	204 257	0
Uppvärmning	2 746 204	2 689 171
Vatten	1 036 478	812 153
Sophämtning	419 782	377 809
<b>Summa</b>	<b>5 576 571</b>	<b>5 563 571</b>



#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	208 537	189 865
Övrigt	582 352	356 479
Bredband/Kabeltv	462 454	431 567
Fastighetsskatt	564 349	546 198
<b>Summa</b>	<b>1 817 692</b>	<b>1 524 109</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	297 293	246 879
Förbrukningsmaterial	29 795	11 755
Programvaror	38 951	12 586
Juridiska kostnader	121 142	32 268
Revisionsarvoden	29 385	27 277
Ekonomisk förvaltning	302 480	292 536
Konsultkostnader	84 673	306 405
<b>Summa</b>	<b>903 719</b>	<b>929 706</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	171 898	157 500
Övriga arvoden	3 875	4 621
Sociala avgifter	41 867	46 555
<b>Summa</b>	<b>217 640</b>	<b>208 676</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 767 221	1 242 241
Ränteswap	0	397 999
Övriga räntekostnader	310	407
<b>Summa</b>	<b>1 767 531</b>	<b>1 640 647</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	397 415 328	397 415 328
Årets inköp	29 400 183	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>426 815 511</b>	<b>397 415 328</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 849 802	-36 979 346
Årets avskrivning	-3 877 352	-3 870 456
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 727 154</b>	<b>-40 849 802</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>382 088 357</b>	<b>356 565 526</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 998 646</i>	<i>149 998 646</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	203 400 000	203 400 000
Taxeringsvärde mark	125 384 000	125 384 000
<b>Summa</b>	<b>328 784 000</b>	<b>328 784 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	841 895	727 957
Inköp	0	113 938
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>841 895</b>	<b>841 895</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-633 492	-601 983
Avskrivningar	-41 004	-31 509
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-674 496</b>	<b>-633 492</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>167 399</b>	<b>208 403</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23	221
Övriga fordringar	0	1 574 320
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>1 574 541</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 189	301 152
Försäkringspremier	71 340	65 849
Räntor	0	3 690
Förvaltning	84 363	73 120
<b>Summa</b>	<b>508 892</b>	<b>443 811</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-12	0,71 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,62 %	52 500 000	52 500 000
Nordea Hypotek	2023-08-17	2,66 %		10 000 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,75 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,76 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2024-09-20	4,53 %	40 000 000	40 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,97 %	10 000 000	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>157 500 000</b>	<b>167 500 000</b>
Varav kortfristig del			115 000 000	50 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 157 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	226 646	174 382
El	123 648	256 248
Uppvärmning	385 943	357 154
Utgiftsräntor	125 920	71 523
Vatten	264 992	0
Sociala avgifter	0	50 115
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 132	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 641 755	1 588 873
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>2 847 036</b>	<b>2 528 295</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

184 950 000

**2022-12-31**

184 950 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Bo Nordström  
Ordförande

---

Mattias Larsson  
Vice ordförande

---

Josefin Flomén  
Sekreterare/ledamot

---

Amanda Lundberg  
Ledamot/sekreterare

---

Oscar Rundbäck Martinsson  
Ledamot

---

Åsa Lindström  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.05.2024 15:30

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.05.2024 13:10

DOCUMENT ID:  
HJXUpTRuM0

ENVELOPE ID:  
HJe86TCdM0-HJXUpTRuM0

DOCUMENT NAME:  
Brf Malmgården, Malmö, 769614-5619 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Göran Nordström bognordstrom@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:24 08.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/10) IP: 84.218.113.79
2. ÅSA LINDSTRÖM asa.lindstrom3@inter.ikea.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:34 08.05.2024 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/30) IP: 78.66.220.217
3. Mattias Larsson mattias3060@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 13:54 08.05.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/13) IP: 82.182.10.2
4. JOSEFIN FLOMÉN flomen.josefin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 14:50 08.05.2024 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/28) IP: 89.160.60.58
5. Amanda Lundberg amandalundberg93@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 20:26 08.05.2024 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/30) IP: 84.218.125.82
6. OSCAR VIKTOR RUNDBÄCK MARTI NSSON oscar.rundback.martinsson@outlook.com	Signed Authenticated	10.05.2024 09:47 09.05.2024 20:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/01/21) IP: 94.191.152.24
7. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 15:30 10.05.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 2.249.184.214

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmgården, org. nr 769614-5619

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmgården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.05.2024 15:31

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 08.05.2024 13:10

DOCUMENT ID:  
r1-IT6A\_zR

ENVELOPE ID:  
By8paR\_GA-r1-IT6A\_zR

DOCUMENT NAME:  
RB Brf Malmgården.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD peter.cederblad@kpmg.se	 Signed Authenticated	10.05.2024 15:31 10.05.2024 15:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01) IP: 2.249.184.214

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed