

Årsredovisning för
Brf Generalens Hage 19
769639-1338

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Generalens Hage 19, 769639-1338, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen är en ombildning från hyresrätter och registrerades hos bolagsverket 2020-10-15. Föreningen har förvärvat fastigheten Malmö Generalens Hage 19. Fastigheten består av 32 st bostadslägenheter i en byggnadskropp med tillhörande innergård i centrala Malmö med tillhörande källa och inredd vind.

Fastigheten har en bostadsarea 1 889 kvm.

Fastighetens adress är Grynbodgatan 15A-E.

28 (25) av lägenheterna är bostadsrätter och 4 (7) lägenheter är hyresrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter för bostadsrätterna uppgår till 709 kr/kvm. Hyresrätterna har en hyra på 1404 kr/kvm/år.

Skulden per kvadratmeter är 17 595 kr (17 595) kr.

Avtal

PHM Redovisning AB, Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Fastighetsförvaltning

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

Alexandra Volkova, ordförande
Maximilian Rönmark
Mårten Karlsson
Olivia Sjögren

Revisor

Patrik Hansén, Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens i sin helhet, av två ledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under året har föreningen haft 2 st protokollförda styrelsemöten.

3 lägenheter har omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter.

Relining av hela fastigheten har genomförts.

Bygglov för fasadändring godkänt (ny fasadkulör, byte av fönster, nya balkonger).

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -3 273 932 kr. I resultatet ingår avskrivningar med -393 420 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 880 512 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningen har 38 st medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 583 557	1 568 238	1 006 784
Resultat efter finansiella poster	-3 273 932	-817 632	-256 289
Soliditet, %	62%	62%	62%
Sparande kr/kvm	-413		
Årsavgift/kvadratmeter	602		
Energikostnad kr/kvm	294		
Räntekostnad kr/kvm	426		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	17 595		
Skuldkvot %	20,1		
Räntekänslighet %	29,2		
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter %	69		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Överlåtelse	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 890 500		3 122 870	-379 159	-817 632
Medlemsinsatser	4 108 000				
Överlåtelse		947 000			
i anspråkstagande av underhållsfond			-300 000	300 000	
Avsättning till underhållsfond			122 870	-122 870	
Omföring av föregående års resultat				-817 633	817 632
Årets resultat					-3 273 932
Vid årets slut	56 998 500	947 000	2 945 740	-1 019 662	-3 273 932

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 019 662
årets resultat	-3 273 932
Totalt	-4 293 594
disponeras för	
anspråkstagande av underhållsfond	-2 100 000
Avsättning underhållsfond	122 870
balanseras i ny räkning	-2 316 464
Summa	-4 293 594

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 583 557	1 568 238
Övriga rörelseintäkter		67 218	6 907
Summa rörelseintäkter		<u>1 650 775</u>	<u>1 575 145</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 784 612	-1 611 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-393 420	-383 172
Summa rörelsekostnader		<u>-4 178 032</u>	<u>-1 994 233</u>
Rörelseresultat		<u>-2 527 257</u>	<u>-419 088</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 446	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 121	-398 544
Summa finansiella poster		<u>-746 675</u>	<u>-398 544</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 273 932</u>	<u>-817 632</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-3 273 932</u>	<u>-817 632</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-3 273 932</u>	<u>-817 632</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	84 821 155	85 204 327
Inventarier, verktyg och installationer		45 648	-
Summa materiella anläggningstillgångar		84 866 803	85 204 327
Summa anläggningstillgångar		84 866 803	85 204 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		326 341	294 445
Övriga fordringar		45	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 680	18 086
Summa kortfristiga fordringar		365 066	312 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 468 772	3 278 371
Summa kassa och bank		5 468 772	3 278 371
Summa omsättningstillgångar		5 833 838	3 590 902
SUMMA TILLGÅNGAR		90 700 641	88 795 229

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 998 500	52 890 500
Överlåtelse		947 000	-
Underhållsfond		2 945 740	3 122 870
Summa bundet eget kapital		60 891 240	56 013 370
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 019 662	-379 159
Årets resultat		-3 273 932	-817 632
Summa fritt eget kapital		-4 293 594	-1 196 791
Summa eget kapital		56 597 646	54 816 579
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 760 000	19 135 225
Summa långfristiga skulder		12 760 000	19 135 225
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		7 499	4 501
Leverantörsskulder		91 557	116 585
Skatteskulder		99 456	48 608
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 476 725	14 101 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		667 758	572 231
Summa kortfristiga skulder		21 342 995	14 843 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 700 641	88 795 229

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-3 273 932
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	393 420
	<u>-2 880 512</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 880 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-52 535
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	124 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 808 703
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 896
Ombildning av hyresrätter	5 055 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 999 104
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Årets kassaflöde	2 190 401
Likvida medel vid årets början	3 278 371
Likvida medel vid årets slut	5 468 772

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	1 136 560	1 019 544
Hysesintäkter	413 018	537 089
Andrahandsuthyrning	17 713	4 000
Övrigt	16 266	7 605
Summa	1 583 557	1 568 238

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Elkostnader	76 799	119 243
Vatten & Avlopp	130 792	105 771
Renhållning	91 306	64 070
Värme	346 901	306 390
Snöröjning	11 851	-
Reparation och underhåll av fastighet	2 579 327	438 778
Kabel-TV	65 692	26 316
Fastighetsskatt	50 848	48 608
Fastighetsförvaltning	132 877	225 462
Fastighetsförsäkringspremier	41 417	42 178
Förbrukningsinventarie	-	2 430
Programvaror	4 488	2 244
Utemiljö	2 440	1 712
Styrelsearvode	68 994	63 475
Redovisningstjänster	51 536	46 248
Arvode revisor	8 750	8 000
Konsultarvode	69 798	74 802
Bankkostnader	3 235	3 830
Övriga kostnader	47 561	31 505
Summa	3 784 612	1 611 062

Not 4 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Förvärv byggnad	38 317 517	38 317 517
-Mark	47 461 568	47 461 568
	85 779 085	85 779 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-574 758	-191 586
-Årets avskrivning enligt plan	-383 172	-383 172
	-957 930	-574 758
Redovisat värde vid årets slut	84 821 155	85 204 327

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	20 476 725	14 101 500
Förfallodag inom 1-5 år från balansdagen	6 380 000	12 755 225
Förfallodag senare än 5 år från balansdagen	6 380 000	6 380 000
	33 236 725	33 236 725

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Handelsbanken Stadshypotek	14 101 500	4,65%	2024-04-30
Handelsbanken Stadshypotek	6 375 225	0,76%	2024-04-30
Handelsbanken Stadshypotek	6 380 000	1,07%	2026-04-30
Handelsbanken Stadshypotek	6 380 000	1,47%	2029-04-30
	33 236 725		

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	33 236 725	33 236 725

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Malmö den

Alexandra Volkova
Styrelseordförande

Olivia Sjögren

Mårten Karlsson

Maximilian Elmfeldt Rönmark

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2024



ÅR Brf Generalens hage 2023.pdf
(100100 byte)
SHA-512: 638c1757e7f32913a5bcac720d2140376383c
028f4e14ed2df26b393d01404f7d9da0371d59990a5a77
58cbd27bdabec69c12d436e9e890eb036062ff0afc336

Underskrifter

2024-05-07 11:41:26 (CET)



Alexandra Volkova

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 09:20:31 (CET)



Olivia Sjögren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 10:56:48 (CET)



Philip Maximilian Elmfeldt Rönmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-08 12:20:09 (CET)



Jan Mårten Bengt Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-13 10:46:57 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Generalens Hage År 2023

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:

6e3411c198911c0af96db331d1a4288094c44fa82e98faf75bb90a62d88e4077be69fdd33d4a829206344c8ea351da24ac0bad19451c128400d4e23d787d09ff



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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.