

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

M-TRE

Org.nr: 769610-4822

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN M-TRE, 769610-4822, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har del i samfälligheten Kompassen (Malmö Hamnen GA: 4,5,6 och 7). Föreningens andel är 6,8%. Samfälligheten Kompassens ändamål är att förvalta sopsugaranläggning, kvartersmark och dagvattensystem med dammar .

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Katarina Blixberg
Ledamot	Anja Axemo
Ledamot	Gunnar Mattias Axelsson
Ledamot	Marcus Eriksson
Ledamot	Katalin Szabo
Suppleant	Pernilla Denker
Suppleant	Jesper Daniel Palm

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Ben Mahajerzadeh-Heidari Fineasity
----------------------	---------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sachio Kato och Jennifer Caldwell.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skansen 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2004. Fastighetens adress är Ankargatan 9.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
15	13	2

Total tomtarea:	1 675	kvm
Total bostadsarea:	2 401	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 401	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-29.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Lars Hansson i Skåne
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestad
Mätning El/Vatten/Värme	Elvaco
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal fjärrvärme	E.ON
Serviceavtal hissar	Cibes Kalea
Serviceavtal ventilation	Bravida
Serviceavtal mattor	Elis Textil
Serviceavtal avlopp	Spolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 137 511 kr (2023-01-01 188 261 kr) och planerat underhåll för 1 323 236 kr (2023-01-01 1 556 994 kr). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som följs och finansieras genom årsavgiften. Styrelsen har beslutat om en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden om 75% av kostnaden fördelad på en 50-års period (339 000 kr). Detta motiveras med att 100% avsättning (452 000 kr) långsiktigt skulle göra föreningen skuldfri, vilket styrelsen inte anser är målet för en bostadsrättsförening. Styrelsen anser att genom att istället avsätta 75%, speglas bättre kostnaden för underhållet i nutid samtidigt som framtida medlemmar finansierar kostnaderna för underhåll under sin tid i huset. Styrelsen anser att den nuvarande avsättningen håller en långsiktig nivå.



Tidigare utfört underhåll

År

Fönsterrenovering	Pågående
Underhållsspolning	2023
Nya grindar	2023
Naturstensbeläggning av trapp	2022
Modernisering av hiss	2022
Golv i entré	2021
Installation av gemensam el	2020
Underhåll av gårdsmiljö	2020
OVK	2019
Nytt låssystem till miljöhuset	2018
Genomgång och underhåll av fogar på betongpartier och fönster	2017
Byte av dörr till miljörum	2017
Underhåll av sopsugens tank	2017-2018
Injustering av värmesystemet	2017-2018
Införande tagg-baserat låssystem för entrédörrar och källare	2016
Nya stuprör	2015
Byggt om avrinningen från taget över utskjutet mot öster	2015
Målning samtliga träpartier i fasaden	2014
Anläggning nytt tätskikt och plåtsättning på altaner på fastighetens översta plan	2012-2013
Omfogning av fasadpartier	2010-2011
Täckning av balkongtak med bromattor samt plåtsättning av balkongtak	2010-2011

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-15, (samt extra föreningsstämma 2024-10-22). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47.

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 12 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 369	2 236	2 132	2 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 334	- 380	- 161	- 122
Förändring av underhållsfond	237	70	111	189
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-46	75	213	179
Sparande kr/kvm	631	170	241	
Soliditet, %	64	64	64	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	983	894	885	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	96	100	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	912	814	754	754
Driftkostnad kr/kvm	451	461	465	435
Energikostnad kr/kvm	247	249	256	226
Ränta kr/kvm	268	160	87	76
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	141	138	136	133
Skuldsättning kr/kvm	8 885	8 940	8 994	9 173
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 885	8 940	8 994	9 173
Räntekänslighet (%)	9	10	10	
Snittränta, (%)	3.02	1.79	0.96	0.82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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 årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	39 080 000	1 416 602	- 634 830	- 379 844
Disposition enligt föreningsstämma			-379 844	379 844
Avsättning till underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-102 233	102 233	
Årets resultat				- 333 955
Vid årets slut	39 080 000	1 653 369	- 1 251 441	- 333 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 014 674
Årets resultat före fondändring	- 333 955
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	102 233
Summa över/underskott	- 1 585 396

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 1 585 396
Totalt	- 1 585 396

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

2 189 569

1 955 028

Övriga rörelseintäkter

3

179 682

281 143

Summa Rörelseintäkter

2 369 251

2 236 171

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 326 461

-1 556 994

Övriga kostnader

5

-176 097

-115 959

Personalkostnader

6

-45 997

-43 493

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-525 203

-525 204

Summa Rörelsekostnader

-2 073 758

-2 241 650

RÖRELSERESULTAT

295 493

-5 479

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 591

10 699

Räntekostnader och liknande resultatposter

-644 039

-385 064

Summa Finansiella poster

-629 448

-374 365

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-333 955

-379 844

RESULTAT FÖRE SKATT

-333 955

-379 844

ÅRETS RESULTAT

-333 955

-379 844



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	59 803 605	60 328 808
Summa materiella anläggningstillgångar		59 803 605	60 328 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 803 605	60 328 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		227 364	88 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	142 739	155 503
Summa kortfristiga fordringar		370 103	243 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 104 439	990 449
Summa kassa och bank		1 104 439	990 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 474 542	1 234 107
SUMMA TILLGÅNGAR		61 278 147	61 562 915



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 080 000	39 080 000
Underhållsfond		1 653 369	1 416 602
Summa bundet eget kapital		40 733 369	40 496 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 251 441	-634 831
Årets resultat		-333 955	-379 844
Summa fritt eget kapital		-1 585 396	-1 014 675
SUMMA EGET KAPITAL		39 147 973	39 481 927
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	6 696 300	13 558 800
Summa långfristiga skulder		6 696 300	13 558 800
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 696 300	13 558 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		14 637 500	7 904 960
Leverantörsskulder		314 369	223 753
Skatteskulder		2 568	3 992
Övriga skulder		11 479	-92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	467 958	389 575
Summa kortfristiga skulder		15 433 874	8 522 188
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 433 874	8 522 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 278 147	61 562 915



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	278 843	-5 479
Avskrivningar	525 203	525 204
Summa	804 046	519 725
Erhållen ränta	14 591	10 699
Erlagd ränta	-644 040	-385 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 597	145 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-126 445	-70 506
Ökning av rörelseskulder	195 798	117 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 950	192 371
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	7 775 000	6 816 240
Amortering av låneskulder	-7 904 960	-6 946 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-129 960	-129 960
Årets kassaflöde	113 990	62 411
Likvida medel vid årets början	990 449	928 038
Likvida medel vid årets slut	1 104 439	990 449



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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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	10-100 år
Markanläggningar	50 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
2 189 569	1 955 028
2 189 569	1 955 028



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

El

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
4 302	2 642
114 197	134 237
2 746	4 832
1 197	82 192
57 240	57 240
179 682	281 143
179 682	281 143

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Snöröjning

Bevakningskostnader

Övriga utgifter för köpta tjänster

Bredband

Kabel-TV

Abonnemang porttelefon/hisstelefon

Försäkringar

Samfälligheter

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp

Hiss

Armaturer, gemensamma utrymmen

Övriga installationer

Vattenskador

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

Övrigt, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

Värme, installationer

Ventilation, installationer

El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fönster

Övrigt, gemensamma utrymmen

Värme, installationer

VA & sanitet, installationer

Markytor

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
151 598	171 403
319 934	326 891
121 474	99 061
-12 704	15 583
148 464	162 567
46 163	24 295
7 827	993
15 980	32 501
3 105	3 612
6 388	6 188
4 500	4 500
64 463	62 430
23 545	22 372
0	778
41 582	40 363
85 682	82 784
6 591	2 771
48 900	47 670
1 083 491	1 106 762
2 488	3 125
95 020	1 619
800	2 728
0	11 926
2 464	39 037
1 172	17 204
0	22 386
7 930	20 786
30 863	12 612
0	53 361
0	3 477
140 736	188 261
65 938	0
36 295	0
0	140 890
0	42 528
0	78 553
102 233	261 971
1 326 461	1 556 994



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

Revision

Revision

Övriga kostnader

Bankkostnader

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

2024

2023

5 070

5 070

83 545

70 438

17 125

24 700

882

767

7 875

10 500

60 000

0

1 600

800

0

3 684

70 357

15 751

176 097

115 959

Totalt övriga kostnader

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

2024

2023

35 000

35 000

10 997

8 493

45 997

43 493

Totalt personalkostnader

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

2024

2023

523 263

523 264

1 940

1 940

525 203

525 204

525 203

525 204

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar



Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	48 865 536	48 865 536
Mark	14 626 575	14 626 575
Markanläggningar	97 000	97 000
Utgående anskaffningsvärden	63 589 111	63 589 111
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 236 214	- 2 712 950
Markanläggningar	- 24 089	- 22 149
Årets avskrivning på byggnader	- 523 263	- 523 264
Årets avskrivning på markanläggningar	- 1 940	- 1 940
Utgående avskrivningar	-3 785 506	-3 260 303
Utgående redovisat värde	59 803 605	60 328 808
<i>Varav</i>		
Byggnader	45 106 059	45 629 322
Mark	14 626 575	14 626 575
Markanläggningar	70 971	72 911
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	55 000 000	55 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	55 000 000	55 000 000
	55 000 000	55 000 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	24 144 000	24 144 000
Summa:	24 144 000	24 144 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	42 915	53 008
Förutbetalda kostnader	99 825	102 495
Summa	142 740	155 503
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 104 439	990 449
Summa	1 104 439	990 449
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-14 637 500	-7 904 960
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-6 696 300	-13 558 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-21 333 800	-21 463 760



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-03-19	1,69 %	6 862 500	6 912 500
Nordea	Löst		0	7 775 000
Nordea	2026-04-15	4,28 %	6 696 300	6 776 260
Nordea	2025-04-17	3,47 %	7 775 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			21 333 800	21 463 760
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 637 500	-13 558 800
			6 696 300	7 904 960

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-61 519	-45 997
Upplupna räntekostnader	-119 075	-68 095
Förutbetalda intäkter	-193 961	-160 725
Upplupna revisionsarvoden	-29 250	-21 500
Upplupna driftskostnader	-84 030	-93 257
Summa	-487 835	-389 574



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Katarina Blixberg
Ordförande

Anja Axemo
Ledamot

Gunnar Mattias Axelsson
Ledamot

Marcus Eriksson
Ledamot

Katalin Szabo
Ledamot

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

Fineasity
Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor