

Bostadsrättsförening

Gotthard 4

Org.nr: 769632-4594

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Gotthard 4, 769632-4594, med säte i Malmö kommun, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2026-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-30 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Markus Berglund
Ledamot	Ebba Löfgren
Ledamot	Albert Wischer
Ledamot	Niklas Jeppsson
Ledamot	Tommy Nilsson
Suppleant	Anamaria Mohai
Suppleant	Ulrika Geeraedts

Vald t.o.m. Föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor Anders Jepsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Gotthard 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1933. Fastighetens adress är Kungsgatan 35 och Östra Förstadsgatan 35 A-B.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
5	9	7	2	7

Total tomtarea:	1 045	kvm
Total bostadsarea:	3 223	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 825	kvm
- varav hyresrättsarea:	398	kvm
Total lokalarea:	1 014	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
Dealab AB	356	2027-06-30
HT Kitchen AB	78	2027-12-31
Elon Öresund AB	464	2028-09-30
Guldexpertern Malmö AB	116	2027-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-16.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och städning	Sekant Fastighetsservice
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal hissar	MSW
Serviceavtal ventilation	Climat 80
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Jour	Sekant Fastighetsservice

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 145 001 kr (140 047 kr 2023) och planerat underhåll för 202 700 kr (106 850 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-05-03 av IMI Energi & VVS Utveckling. Underhållsplanen sträcker sig över 20 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 480 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 113 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelser).

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

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

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 4 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver årsavgiften debiteras bostadsrättslägenheter för bredband och hyreslägenheter för kabel-TV.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	3 522	3 292	3 058	3 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	95	199	292	469
Förändring av underhållsfond	277	373	307	495
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	240	249	408	397
Sparande kr/kvm	158	172	213	210
Soliditet (%)	71	53	49	48
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	667	633	586	589
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53	55	55	54
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	648	616	579	579
Lokalhyra kr/kvm	1 041	958	864	854
Bostadshyra kr/kvm	1 224	1 196	1 136	1 126
Driftkostnad kr/kvm	301	280	286	286
Energikostnad kr/kvm	189	186	172	174
Ränta kr/kvm	239	215	135	155
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	113	113	117	117
Skuldsättning kr/kvm	7 569	7 684	8 408	8 845
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 436	11 524	12 611	13 265
Räntekänslighet (%)	17	18	22	23
Snittränta (%)	3.26	2.8	1.6	1.75

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	39 730 821	1 175 150	- 3 685 616	199 495
Disposition enligt föreningsstämma			199 495	-199 495
Avsättning till underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-202 700	202 700	
Årets resultat				94 605
Vid årets slut	39 730 821	1 452 450	- 3 763 421	94 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 486 121
Årets resultat före fondändring	94 605
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 480 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	202 700
Summa över/underskott	- 3 668 816

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 668 816
Totalt	- 3 668 816

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

3 404 417

3 187 412

Övriga rörelseintäkter

3

117 428

104 740

Summa Rörelseintäkter

3 521 845

3 292 152

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 632 899

-1 498 474

Övriga kostnader

5

-300 731

-226 597

Personalkostnader

6

-76 881

-68 996

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-423 154

-423 154

Summa Rörelsekostnader

-2 433 665

-2 217 221

RÖRELSERESULTAT

1 088 180

1 074 931

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

26 841

35 715

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 020 416

-911 151

Summa Finansiella poster

-993 575

-875 436

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

94 605

199 495

RESULTAT FÖRE SKATT

94 605

199 495

ÅRETS RESULTAT

94 605

199 495



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	68 371 881	68 795 035
Summa materiella anläggningstillgångar		68 371 881	68 795 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 371 881	68 795 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 465	0
Övriga fordringar		87 909	78 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 173	75 333
Summa kortfristiga fordringar		247 547	153 826
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 046 957	1 740 557
Summa kassa och bank		2 046 957	1 740 557
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 294 505	1 894 382
SUMMA TILLGÅNGAR		70 666 385	70 689 418



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 183 271	40 905 971
Summa bundet eget kapital		41 183 271	40 905 971
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 763 421	-3 685 616
Årets resultat		94 605	199 495
Summa fritt eget kapital		-3 668 816	-3 486 121
SUMMA EGET KAPITAL		37 514 455	37 419 850
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	32 056 250	32 306 250
Summa långfristiga skulder		32 056 250	32 306 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		32 056 250	32 306 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	250 000	250 000
Leverantörsskulder		260 237	194 945
Skatteskulder		3 675	2 445
Övriga skulder		63 239	30 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	518 529	485 439
Summa kortfristiga skulder		1 095 680	963 318
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 095 680	963 318
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 666 385	70 689 418



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 088 180	1 074 931
Avskrivningar	423 154	423 154
Summa	1 511 334	1 498 085
Erhållen ränta	26 841	35 715
Erhållen ränta	-1 020 416	-911 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	517 759	622 649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-93 723	-15 451
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	132 364	52 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	556 400	659 455
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	0	1 656 271
Upptagna lån	0	20 493 750
Amortering av låneskulder	-250 000	-23 562 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	-1 412 479
Årets kassaflöde	306 400	-753 024
Likvida medel vid årets början	1 740 557	2 493 581
Likvida medel vid årets slut	2 046 957	1 740 557



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	100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 829 747	1 740 364
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	487 212	475 864
Hyror lokaler	1 087 458	971 184
	1 574 670	1 447 048
Totalt årsavgifter och hyror	3 404 417	3 187 412



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter
Kommunikation

2024	2023
5 750	5 256
45 475	0
2 866	3 834
10 057	42 695
53 280	52 955
117 428	104 740
117 428	104 740

Totalt övriga rörelseintäkter

I posten övriga intäkter 2024 ingår en vidarefakturerad kostnad på 8004 kr till hyresgäst för jourutryckning.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Sotning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Bevakningskostnader
Bredband
Kabel-TV
Abonnemang porttelefon/hisstelefon
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Hyressättningsavgift
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
134 586	137 770
526 537	530 403
144 434	118 224
44 604	61 933
7 983	0
109 132	109 541
43 136	38 501
13 164	6 336
0	2 861
4 671	2 000
51 802	51 852
24 764	23 512
4 932	1 184
52 720	46 978
7 431	6 409
692	692
114 610	113 380
1 285 198	1 251 577

Reparationer

Huskropp
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Bostäder
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
Ventilation, installationer
Tele/TV/porttelefon, installationer

2 558	29 190
38 302	6 569
6 015	0
3 450	0
11 131	27 759
15 889	0
35 505	22 557
16 547	17 411
6 063	36 561
1 470	0
8 071	0
145 001	140 047

Planerat underhåll

Huskropp, tak
Huskropp, fönster
Hiss
Armaturer, gemensamma utrymmen
Ventilation, installationer

42 375	0
74 075	0
86 250	0
0	32 105
0	74 745
202 700	106 850

Totalt fastighetskostnader

1 632 899	1 498 474
------------------	------------------



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	5 270
Förvaltningskostnader	102 037	92 659
Revision	26 652	21 850
Tele och post	5 885	7 561
Jurist- och advokatkostnader	153 585	96 683
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 554	0
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 844
Bankkostnader	948	350
Övriga externa tjänster	1 000	0
Övriga externa kostnader	800	380
Totalt övriga kostnader	300 731	226 597

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	58 500	52 500
Sociala kostnader	18 381	16 496
	76 881	68 996
Totalt personalkostnader	76 881	68 996

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	423 154	423 154
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	423 154	423 154

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000
Summa:	42 500 000	42 500 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			42 315 451	42 315 451
Mark			29 547 454	29 547 454
Utgående anskaffningsvärden			71 862 905	71 862 905
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 3 067 870	- 2 644 716
Årets avskrivning på byggnader			- 423 154	- 423 154
Utgående avskrivningar			-3 491 024	-3 067 870
Utgående redovisat värde			68 371 881	68 795 035
Varav				
Byggnader			38 824 427	39 247 581
Mark			29 547 454	29 547 454
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			35 383 000	35 383 000
Taxeringsvärde mark			23 788 000	23 788 000
			59 171 000	59 171 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			52 600 000	52 600 000
Lokaler			6 571 000	6 571 000
			59 171 000	59 171 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			156 173	75 333
Summa			156 173	75 333
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto			2 046 957	1 740 557
Summa			2 046 957	1 740 557
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			-250 000	-250 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen			-20 525 000	-8 900 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			-11 531 250	-23 406 250
Summa			-32 306 250	-32 556 250
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Swedbank	2033-08-25	3,93 %	11 531 250	11 656 250
SBAB	2029-12-06	1,53 %	12 125 000	12 125 000
Swedbank	2026-08-25	4,33 %	8 650 000	8 775 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 306 250	32 556 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-250 000	-250 000
			32 056 250	32 306 250

**Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	76 881	68 997
Upplupna räntekostnader	22 357	22 443
Förutbetalda intäkter	257 425	237 552
Upplupna revisionsarvoden	26 000	22 913
Upplupna kostnader	135 868	133 534
Summa	518 531	485 439



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Markus Berglund
Ordförande

Ebba Löfgren
Ledamot

Albert Wischer
Ledamot

Niklas Jeppsson
Ledamot

Tommy Nilsson
Ledamot

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

Anders Jepsson
Auktoriserad revisor