

Bostadsrättsföreningen

Rabatten

Org.nr: 746000-1899

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 Bostadsrättsföreningen Rabatten, 746000-1899, 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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 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 ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Adrieana Mohamad	2025
Ledamot	Ahmad Ghaemi	2025
Ledamot	Linus Graftström	2025
Ledamot	Richard Alsterland	2025
Ledamot	Siri Andersén	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Afrodita Cristea
	BoRevision Sverige

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Julius Persson Kenez och Rasmus Larsson.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 5 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Lönngatan 44 A-F, Hedemoragatan 1 och Uddeholmsgatan 9.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29	12	1

Total tomtarea:	1 930	kvm
Total bostadsarea:	2 239	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 239	kvm
Total lokalarea:	285	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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
Kabel-TV	Sydantenn & Tele (uppsagd 2024-12-31)
Bredband	Bredband2
Städning	K&S Städ & Fönsterputs
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Industriebevakning
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende no 1
Serviceavtal värme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 94 656 kr (26 361 kr 2023) och inget planerat underhåll (4 049 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 107 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 42 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat spolning dagvattensystem. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 497 000 kr, detta motsvarar 197 kr per kvm.

Tidigare utförda underhåll

- Fönster byttes 2001
- Elstammarna och elledning 2007
- Tak och fasad 2009-2010
- Relining av köksstammar 2011
- Staket och grindar 2013
- Lagning puts trapphus 2014
- Målning trapphus & miljöhus 2015
- Relining av badrumsstammar & bottenavlopp 2017
- Målning av källarfönster 2018
- Nya entrédörrar i massiv ek 2019
- Dränering husgrund & ny stenläggning 2020
- Nya tvättmaskiner och målning/kakling av tvättstugor 2021
- Installation av brandsäkra källardörrar och markiering av utrymningsvägar i källare och på vinden 2021
- Installation av värmesystem 2022-2023



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-23 samt en extrastämma 2024-01-29 där beslut togs att anta nya stadgar. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 335	2 160	1 992	1 969
Resultat efter finansiella poster, tkr	23	148	121	69
Förändring av underhållsfond, tkr	107	101	103	-64
Resultat efter fondförändringar, tkr	-84	47	18	133
Sparande, kr/kvm	175	205	193	194
Soliditet, (%)	57	55	60	59
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	922	846	783	768
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	100	99	99	98
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	993	902	843	827
Årsavgift för lokal, kr/kvm	1 041	946	884	867
Driftkostnad, kr/kvm	422	443	418	415
Energikostnad, kr/kvm	254	280	237	224
Ränta, kr/kvm	146	51	27	28
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	42	42	41	40
Skuldsättning, kr/kvm	3 207	3 527	2 850	2 954
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 207	3 527	2 850	2 954
Räntekänslighet, (%)	3	4	4	4
Snittränta, (%)	4.56	1.46	0.95	0.96

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 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	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	93 616	11 456 400	562 373	- 552 930	148 390
Disposition enligt föreningsstämma				148 390	-148 390
Avsättning till underhållsfond			107 000	-107 000	
lanspråktagande av underhållsfond			0	0	
Balanseras i ny räkning					
Årets resultat					23 080
Vid årets slut	93 616	11 456 400	669 373	- 511 540	23 080

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 404 540
Årets resultat före fondförändring	23 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 107 000
lanspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 488 460

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 488 460
Totalt	- 488 460

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	2 326 404	2 134 948
Övriga rörelseintäkter	3	8 418	24 979
Summa rörelseintäkter		2 334 822	2 159 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	4	-94 656	-26 361
Planerat underhåll	5	0	-4 049
Driftskostnader	6	-1 065 663	-1 118 632
Övriga kostnader	7	-139 762	-168 925
Personalkostnader	8	-226 516	-216 534
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-425 581	-369 043
Summa rörelsekostnader		-1 952 178	-1 903 544
RÖRELSERESULTAT		382 644	256 383
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 468	21 885
Räntekostnader		-369 032	-129 878
Summa finansiella poster		-359 564	-107 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 080	148 390
RESULTAT FÖRE SKATT		23 080	148 390
ÅRETS RESULTAT		23 080	148 390



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	19 283 274	19 673 903
Inventarier, maskiner och installationer	12	230 598	265 550
Summa materiella anläggningstillgångar		19 513 872	19 939 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 513 872	19 939 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 851	14 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98 764	89 578
Kundfordringar		1	1
Summa kortfristiga fordringar		112 616	103 658
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	846 096	1 175 074
Summa kassa och bank		846 096	1 175 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		958 712	1 278 732
SUMMA TILLGÅNGAR		20 472 584	21 218 185



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Uppskrivningsfond		11 456 400	11 456 400
Medlemsinsatser		93 616	93 616
Underhållsfond		669 373	562 373
Summa bundet eget kapital		12 219 389	12 112 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-511 540	-552 931
Årets resultat		23 080	148 390
Summa fritt eget kapital		-488 460	-404 541
SUMMA EGET KAPITAL		11 730 929	11 707 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15, 16	405 000	585 000
Summa långfristiga skulder		405 000	585 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		405 000	585 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	7 688 586	8 316 885
Förskott från kunder		13 510	13 510
Leverantörsskulder		97 074	106 388
Skatteskulder		7 955	7 339
Övriga skulder		3 650	4 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	525 880	477 043
Summa kortfristiga skulder		8 336 655	8 925 337
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 336 655	8 925 337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 472 584	21 218 185



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	382 644	256 383
Avskrivningar	425 581	369 043
Summa	808 225	625 426
Erhållen ränta	9 468	21 885
Erlagd ränta	-369 032	-129 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	448 661	517 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 958	8 625
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	39 618	88 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 321	614 616
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 981 001
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 981 001
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 093 586	7 463 600
Amortering av låneskulder	-8 901 885	-5 755 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-808 299	1 708 176
Årets kassaflöde	-328 978	341 791
Likvida medel vid årets början	1 175 074	833 283
Likvida medel vid årets slut	846 096	1 175 074



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnad	10-120
Maskiner, installationer och inventarier	16



Not 2. Årsavgifter och hyror	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 926 012	1 749 790
Årsavgifter lokaler	296 676	269 700
Kommunikation	103 716	115 458
Totalt årsavgifter och hyror	2 326 404	2 134 948

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	0	5 150
Försäkringsersättningar	6 963	0
Överlåtelseavgifter	0	2 626
Övriga intäkter	1 455	17 203
Totalt övriga rörelseintäkter	8 418	24 979

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	34 750	0
Reparation markytor	0	7 375
Klottersanering	9 375	0
Vattenskador	6 963	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 036	2 944
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 583	11 172
El, installationer	20 949	4 870
Totalt reparationer	94 656	26 361

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	4 049
Totalt planerat underhåll	0	4 049

Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	67 118	95 223
Uppvärmning	404 210	427 490
Vatten och avlopp	169 068	183 732
Avfallshantering	35 574	61 679
Teknisk förvaltning	80 064	76 404
Serviceavtal	16 352	15 452
Systematiskt brandskyddsarbete	3 331	0
Snöröjning	21 417	0
Bevakningskostnader	8 154	7 953
Bredband	46 034	41 765
Kabel-TV	70 463	61 195
Försäkringar	48 203	45 977
Förbrukningsmaterial	7 755	15 564
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 920	86 198
Totalt driftskostnader	1 065 663	1 118 632



Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 710	5 710
Förvaltningskostnader	103 149	105 567
Revision	21 500	14 275
Tele och post	2 418	2 903
Jurist- och advokatkostnader	0	7 375
Bankkostnader	2 621	1 970
Stämpelskatt	0	27 875
IT-tjänster	2 764	2 450
Övriga externa kostnader	1 600	800
Totalt övriga kostnader	139 762	168 925

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Sociala kostnader	63 425	58 298
Utbildning	0	682
Styrelsearvode	94 106	87 091
Övriga personalkostnader	68 985	70 463
Totalt personalkostnader	226 516	216 534

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	337 425	280 939
Markanläggningar	53 204	53 152
Inventarier, maskiner och installationer	34 952	34 952
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	425 581	369 043

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 130 000	9 130 000
Summa:	9 130 000	9 130 000



Not 11. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	9 777 226	7 752 476
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 605 081	2 605 081
Pågående nyanläggningar	0	43 750
Årets anskaffning byggnader	0	2 024 750
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-43 750
Omklassificeringar	-11 456 400	0
Utgående anskaffningsvärden	12 506 907	23 963 307
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 125 375	- 3 844 436
Markanläggningar	- 164 029	- 110 877
Årets avskrivning på byggnader	- 337 425	- 280 939
Årets avskrivning på markanläggningar	- 53 204	- 53 152
Utgående avskrivningar	-4 680 033	-4 289 404
Ingående uppskrivningar		
Omklassificeringar	11 456 400	0
Utgående uppskrivningar	11 456 400	0
Utgående redovisat värde	19 283 274	19 673 903
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 314 426	5 651 851
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 387 848	2 441 052
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 165 000	19 165 000
Taxeringsvärde mark	11 181 000	11 181 000
	30 346 000	30 346 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	1 946 000	1 946 000
	30 346 000	30 346 000
Not 12. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	670 032	670 032
Utgående anskaffningsvärden	670 032	670 032
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 404 482	- 369 530
Årets avskrivningar	- 34 952	- 34 952
Utgående avskrivningar	- 439 434	- 404 482
Utgående redovisat värde	230 598	265 550
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	98 764	89 578
Summa	98 764	89 578



Not 14. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	807 767	1 131 723
Checkkonto Handelsbanken	38 329	43 351
Summa	846 096	1 175 074

Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 688 586	8 316 885
Förfaller 2-5 år från balansdagen	405 000	585 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	8 093 586	8 901 885

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,75 %	5 438 025	5 463 600
Stadshypotek	Löst	0,88 %	0	298 285
Stadshypotek	Löst	0,76 %	0	585 000
Stadshypotek	2026-06-30	1,04 %	495 000	585 000
Stadshypotek	2025-01-21	4,20 %	1 910 000	1 970 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,75 %	250 561	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 093 586	8 901 885

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	132 281	126 722
Upplupna räntekostnader	71 911	20 371
Förutbetalda intäkter	191 199	182 988
Upplupna revisionsarvoden	18 400	14 400
Upplupna kostnader	110 780	132 562
Summa	524 571	477 043



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Adrieana Mohamad
Ordförande

Ahmad Ghaemi
Ledamot

Linus Graftström
Ledamot

Richard Alsterland
Ledamot

Siri Andersén
Ledamot

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

BoRevision Sverige
Afrodita Cristea
Extern revisor