



Bostadsrättsföreningen Erik Menved

769620-1966

Årsredovisning

2023-01-01 - 2023-12-31

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

2 (15)

Styrelsen för Brf Erik Menved avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Erik Menved har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter i föreningens fastighet. Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Brf Erik Menved bildades 2009-04-21 och registrerades 2009-06-02. Före bildandet gjorde Wihlborgs Fastigheter en 3D-avstyckning, från sin fastighet Erik Menved 37 (byggd 1971), så att bostadsdelen från våning 2 och uppåt blev Erik Menved 38. Marken på fastigheten Erik Menved 38 innehas med äganderätt.

2009-11-26 förvärvades fastigheten Erik Menved 38 med adress Mäster Nilsgatan (MNG) 2, 8, 14 och 24 i Malmö. Källare med garage, markplan med kommersiella lokaler och innergård ägs och förvaltas av Wihlborgs Fastigheter. Brf Erik Menved har servitut att bl.a. nyttja innergården på MNG 2, 8 och 14.

Brf Erik Menved har sitt säte i Malmö.

Styrelsen har under året bestått av:

Lena Söderquist	Ordförande
Johan Lind	Kassör
Carlos Villagran	Ledamot
Christoffer Lundquist	Ledamot t.o.m. augusti
Kristoffer Bengtsson	Ledamot fr.o.m. 2023-06-20

Revisor:

Hans Ehrlinder, Ehrlinders Revisionsbyrå AB

Föreningens firma tecknas av styrelsen alt. två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året haft 8 st. protokollförda styrelsemöten. Föreningsstämma ägde rum 2023-06-20. Stämman beslutade bl.a. om utbetalning av styrelsearvoden samt att hålla bildandet av en valberedning levande och att styrelsen är rådgivande under året.

Styrelsen kan kontaktas genom e-post till styrelsen@erikmenved.se eller genom att lämna ett meddelande i styrelsebrevlådan på MNG 14. Informationen uppdateras kontinuerligt på hemsidan www.erikmenved.se.



Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

3 (15)

Övrig information om Brf Erik Menved i punktform:

- Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig fram till 2030.
- Försäkring, sophantering, tvättstugor och el ingår i medlemmarnas månadsavgifter.
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.
- Sopnedkast för hushållssopor finns på varje våningsplan och sophantering sköts av SITA.
- Miljörum finns i anslutning till garaget. Miljösoapor hanteras av Ragn-Sells.
- Thyssen Krupp handhar felanmälningar och service på hissar.
- Föreningen har 4 st. tvättstugor fördelade på MNG 8 och 24.
- E.ON är leverantör för fastighetens fjärrvärme och el.
- Föreningen har anlitat HSB Malmö för fastighetsförvaltning och skötsel.
- Joel Quist på Ehrlinders Revisionsbyrå AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna höjdes med 2% från och med 1 januari 2023. Föreningens goda ekonomi möjliggjorde en pass låg höjning trots det höga inflationstrycket i samhället.

Föreningens ställning och beredskap är fortsatt god. Det finns sparkapital i de 5 st. hyreslägenheterna som ännu inte ombildats, räntorna på fastighetslånen ses kontinuerligt över, kontrollen över de löpande driftskostnaderna är god och likviditeten är stabil.

Nedan följer årets väsentliga händelser i punktform:

- Byte av armaturer i tvättstugor
- Byte av batterier i 45 nödskyltar
- Rensning och spolning av takrännor
- Nytt hängtak och dörr vid in/utgång gentemot innergården
- Fortsatt uppfräschning av innergården
- Statusbesiktning av elcentral

Medlemsinformation

Brf Erik Menved äger fastigheten Erik Menved 38. Fastigheten rymmer 87 st. lägenheter och 4 st. lokaler. Den totala ytan är 5 090 kvm varav lägenhetsyta 5 083 kvm och lokalyta 7 kvm. Total bostadsrättsyta per 2023-12-31 är 4 753 kvm.

Vid årets ingång fanns det 82 st. lägenheter som var upplåtna med bostadsrätt. Ingen ombildning har skett under 2023. Av kvarvarande 5 st. hyresrätter är 4 st. uthyrda medan 1 st. ska ombildas till bostadsrätt under 2024. Det har under året skett 12 st. överlåtelse. *it*

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

4 (15)

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter och hyresintäkter	3 976	3 874	3 973	4 037	4 025
Resultat efter finansiella poster	-323	-827	-333	69	0
Kassalikviditet	113%	111%	1193%	1418%	1199%
Soliditet	56%	56%	54%	55%	54%
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	747				
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	83%				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 371				
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 552				
Sparande per kvm totalyta, kr	24				
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253				
Räntekänslighet (%)	16,6%				

***Se tilläggsupplysningar för definition av nyckeltal**

Föreningen har sedan 2009 ombildat hyresrätter till bostadsrätter och i samband med detta fått in likvida medel. Styrelsen har valt att använda dessa medel till underhållsåtgärder istället för amortering. Dels sådana underhållsåtgärder som redan har utförts och dels planerade åtgärder i framtiden. Den stora kassan är inte medräknad vid beräkning av skuldsättning per kvm eller räntekänslighet. Detta behöver tas hänsyn till vid jämförelse mot andra bostadsrättsföreningar.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är hänförlig till avskrivningar som ej påverkar kassaflödet. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgick till 259 338 kr och årets kassaflöde till 126 588 kr. Föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden är god.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	74 213 511	11 898 922	1 090 200	-9 894 723	-827 495	76 480 415
Dispositioner:						
Omföring balanserat resultat				-827 495	827 495	0
Omföring underhållsfond			145 500	-145 500		0
Upplåtelse bostadsrätt						0
Årets resultat					-323 043	-323 043
Avrundningsrad				-1		-1
Belopp vid årets utgång	74 213 511	11 898 922	1 235 700	-10 867 719	-323 043	76 157 371

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

5 (15)


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-10 867 719
Årets resultat	<u>-323 043</u>
	-11 190 762

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgarna 0,15% av taxeringsvärdet)	145 500
Balanseras i ny räkning	<u>-11 336 262</u>
Totalt	-11 190 762

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tillhörande tilläggsupplysningar. 

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

6 (15)

Resultaträkning	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 975 519	3 874 287
Övriga rörelseintäkter	2	281 813	34 062
Summa rörelsens intäkter		4 257 332	3 908 349
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 782 498	-2 793 802
Övriga externa kostnader	4	-294 294	-433 142
Personalkostnader	5	-181 497	-183 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-582 381	-582 381
Summa rörelsens kostnader		-3 840 670	-3 993 015
Rörelseresultat		416 662	-84 666
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		301 149	4 382
Räntekostnader		-1 040 854	-747 211
Summa resultat från finansiella poster		-739 705	-742 829
Resultat efter finansiella poster		-323 043	-827 495
ÅRETS RESULTAT		-323 043	-827 495 ✓

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

7 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	117 880 063	118 438 402
Maskiner och inventarier	7	52 910	76 952
Summa anläggningstillgångar		117 932 973	118 515 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 532	12 317
Övriga fordringar		290 643	209 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	183 889	147 382
Summa kortfristiga fordringar		477 064	369 178
Kassa och bank	9	17 389 353	17 262 765
Summa omsättningstillgångar		17 866 417	17 631 943
SUMMA TILLGÅNGAR		135 799 390	136 147 297 <i>X</i>

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

8 (15)

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser inkl. upplåtelseavgifter		86 112 433	86 112 433
Underhållsfond		1 235 700	1 090 200
		87 348 133	87 202 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 867 719	-9 894 723
Årets resultat		-323 043	-827 495
		-11 190 762	-10 722 218
Summa eget kapital		76 157 371	76 480 415
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	10		
	11	43 800 000	43 800 000
Summa långfristiga skulder		43 800 000	43 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	15 000 000	15 000 000
Leverantörsskulder		25 489	29 186
Skatteskulder		270 396	259 086
Övriga skulder		7 053	4 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	539 081	573 646
Summa kortfristiga skulder		15 842 019	15 866 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 799 390	136 147 297

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

9 (15)

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 662	-84 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 381	582 381
Summa	999 043	497 715
Erhållen ränta	301 149	4 382
Betald ränta	-1 040 854	-747 211
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	259 338	-245 114
Kassaflöde från förändringar i rörelseresultat		
Förändring av rörelsefordringar	-107 887	-129 003
Förändring av rörelseskulder	-24 863	-58 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 588	-432 387
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastighet, maskiner och inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Inbetalda medlemsinsatser	0	2 813 939
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	3 161 061
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	5 975 000
Årets kassaflöde	126 588	5 542 612
Likvida medel vid årets ingång	17 262 764	11 720 152
Likvida medel vid årets utgång	17 389 353	17 262 764

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar
i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Intäktsredovisning och hantering upplåtelseavgifter

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

Resultat vid försäljning av lägenheter med bostadsrättsupplåtelse redovisas på följande sätt;
Den del av köpeskillingen som motsvarar bostadsrättens ursprungliga värde, dvs. åsatt värde enligt föreningens ekonomiska plan, redovisas som kapitaltillskott till föreningen.

Resterande del av köpeskillingen redovisas som upplåtelseavgift inom eget kapital.

Andelstal och medlemmarnas inbördes förhållande vid försäljning av bostadsrätter

Nyttillkommen medlem i bostadsrättsföreningen erhåller det andelstal som förvärvat lägenhet åsattes vid fastighetens förvärvande. Nyttillkommen medlem påverkar tidigare andelstal såtillvida att den procentuella andelen förändras i takt med att insatsbasen utökas i föreningen.
De nya andelstalen påverkar dock inte det inbördes förhållandet mellan övriga medlemmar.

Underhållsfond

Underhållsfonden redovisas som en del av bundet eget kapital. Avsättning till underhållsfond sker enligt plan och ianspråktagande för nedlagda utgifter för planerat underhåll sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Underhållsfond avser s.k. yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och i förekommande fall nedskrivningar. Mark skrivs inte av.

Byggnader

Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs då de uppstår. Utgifter för ombyggnad av värdehöjande karaktär aktiveras varvid det ackumulerade anskaffningsvärdet för byggnader ökar.

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsmetod över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstakt tillämpas (fg. år inom parentes):

Byggnader	200 år	(200 år)
Fastighetsförbättringar	20-50 år	(20-50 år)
Maskiner och inventarier	10 år	(10 år) ✓

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

11 (15)

Definition av nyckeltal

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

Soliditet

Föreningens eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. ✓

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

12 (15)

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	3 436 728	3 241 324
Hysesintäkter bostäder	357 855	470 617
Hysesintäkter lokaler	32 640	8 500
Bredband	122 808	122 024
Kabel-TV	4 560	5 255
El	20 928	26 367
Garage	0	200
Summa	3 975 519	3 874 287

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Överlåtelse, pantsättning och administrationsavgifter	19 723	29 511
Övriga intäkter	1 500	4 551
Elstöd	260 590	0
Summa	281 813	34 062

Not 3 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparation och underhåll av fastighet	633 479	449 162
Fastighetsel	640 432	959 285
Fjärrvärme	465 548	401 376
Vatten	180 756	180 756
Fastighetsskötsel och städning	200 657	184 906
Avfallshantering	235 955	209 103
Fastighetsförsäkring	101 967	97 283
Kabel-TV och bredband	185 461	179 778
Fastighetsskatt/avgift	138 243	132 153
Summa	2 782 498	2 793 802

Brf Erik Menved 13 (15)
Org.nr 769620-1966

Not 4 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning och ekonomiska konsulttjänster	43 844	92 150
Redovisningstjänster	71 250	74 925
Revisionsarvode	27 500	25 000
Advokat, jurist och inkassokostnader	65 681	78 516
Mäklararvoden och försäljningskostnader	0	90 000
Medlemskap, avgifter och andra förvaltningskostnader	20 860	7 284
Förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, kommunikation m.m.	22 469	13 367
Kostnader för bevakning och larm	0	25 968
Hyra för garage	12 840	13 445
Övriga kostnader	29 850	12 488
Summa	294 294	433 142

Not 5 Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har ingen anställd personal.		
Utbetalda styrelsearvoden	149 477	150 144
Sociala avgifter	30 523	28 861
Övriga personalkostnader	1 497	4 685
Summa	181 497	183 690

Not 6 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Anskaffningar / aktiverade utgifter	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 620 082	126 620 082
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 181 680	-7 623 341
Årets avskrivningar	-558 339	-558 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 740 019	-8 181 680
Utgående redovisat värde	117 880 063	118 438 402
Bokfört värde byggnader	86 327 735	86 886 074
Bokfört värde mark	31 552 328	31 552 328
Summa bokfört värde byggnader och mark	117 880 063	118 438 402

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa taxeringsvärden	97 000 000	97 000 000

ix

Brf Erik Menved 14 (15)
Org.nr 769620-1966

Not 7 Maskiner och inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	240 414	240 414
Anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 414	240 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-163 462	-139 420
Årets avskrivningar	-24 042	-24 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 504	-163 462
Utgående redovisat värde	52 910	76 952

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	105 001	92 250
Övriga förutbetalda kostnader	56 400	55 132
Upplupna ränteintäkter	22 488	0
Summa	183 889	147 382

Not 9 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto SEB	1 185 230	13 758 383
Sparkonto SEB	7 204 123	3 504 382
Placeringskonto SEB	9 000 000	0
Summa	17 389 353	17 262 765

Därtill har föreningen avtal med SEB om checkräkningskredit (limit 500 000 kr, 9,56% kreditränta).

Saldo på placeringskonto var per balansdagen bundet t.o.m. 2024-03-05.

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens fastighetslån om 58 800 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	43 800 000	43 800 000
Kortfristiga skulder		
Fastighetslån	15 000 000	15 000 000

Brf Erik Menved
Org.nr 769620-1966

15 (15)

Not 11 Fastighetslån				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån SEB	Lånebelopp	Räntesats	Förfalldatum		
Lån 35838406	14 300 000	1,28%	2026-12-28	14 300 000	14 300 000
Lån 35838694	15 000 000	1,26%	2025-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839038	15 000 000	4,28%	2024-03-28	15 000 000	15 000 000
Lån 35839100	14 500 000	0,80%	2025-12-28	14 500 000	14 500 000
Summa	58 800 000			58 800 000	58 800 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
Upplupna driftskostnader samt arvode för redovisning och revision		244 176	303 068
Upplupna räntekostnader		6 277	4 145
Förutbetalda årsavgifter och hyror		288 628	266 433
Summa		539 081	573 646

Not 13 Ställda säkerheter		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar har lämnats som säkerhet för fastighetslån		59 300 000	59 300 000

Underskrifter

Malmö 2024-

Lena Söderquist
Ordf.

Johan Lind

Carlos Villagran

Kristoffer Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Hans Ehrlinder
Auktoriserad revisor 

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

