

Årsredovisning för  
**Brf Generalens Hage 19**  
769639-1338

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Generalens Hage 19, 769639-1338, med säte i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### 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.

25 av lägenheterna är bostadsrätter och 7 lägenheter är hyresrätter.

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

##### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgifter för bostadsrätterna uppgår till 690 kr/kvm. Hyresrätterna har en hyra på 1 304 kr/kvm/år.

Skulden per kvadratmeter är 17 595 kr.

##### **Avtal**

PHM Redovisning AB, Ekonomisk förvaltning  
Förvaltnings AB Malmöborg, Fastighetsförvaltning

### STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

#### *Ordinarie ledamöter*

Alexandra Volkova, ordförande  
Christian Ahl, avgått  
Maximilian Rönmark  
Christoffer Sawicki  
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 4 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har satt in en ny fjärrvärmecentral under 2022.

Under 2022 gjordes en bygglovsansökan för en totalrenovering av fastigheten som inbegriper återställning till originalutförande och skick av fasad, däribland originalfönstren (Planerad 2024). En avgiftshöjning på 3% gjordes med ett förbehåll på max en höjning under 2023 på 2%, inga ytterligare höjningar planerade.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till -817 632 kr. I resultatet ingår avskrivningar med -383 172 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -434 460 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Medlemsinformation

Föreningen har 37 st medlemmar.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr
Nettoomsättning	1 568 238	1 006 784	
Resultat efter finansiella poster	-817 632	-256 289	
Soliditet, %	62%	62%	

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insater	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 890 500	3 000 000		-256 289
Omföring av föregående års resultat		122 870	-379 159	256 289
Årets resultat				-817 632
<b>Vid årets slut</b>	<b>52 890 500</b>	<b>3 122 870</b>	<b>-379 159</b>	<b>-817 632</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-379 159
årets resultat	-817 633
Totalt	-1 196 792
disponeras för	
i anspråkstagande av underhållsfond	-300 000
Avsättning underhållsfond	122 870
balanseras i ny räkning	-1 019 662
Summa	-1 196 792

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-10-15- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 568 238	1 006 784
Övriga rörelseintäkter		6 907	4 165
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 575 145</b>	<b>1 010 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 611 061	-876 553
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-383 172	-191 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 994 233</b>	<b>-1 068 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-419 088</b>	<b>-57 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 544	-199 099
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-398 544</b>	<b>-199 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-817 632</b>	<b>-256 289</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-817 632</b>	<b>-256 289</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-817 632</b>	<b>-256 289</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	85 204 327	85 587 499
Summa materiella anläggningstillgångar		85 204 327	85 587 499
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		85 204 327	85 587 499
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		294 445	36 449
Övriga fordringar		-	26 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 086	16 047
Summa kortfristiga fordringar		312 531	78 643
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 278 371	3 598 294
Summa kassa och bank		3 278 371	3 598 294
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 590 902	3 676 937
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		88 795 229	89 264 436

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		52 890 500	52 890 500
Uppskrivningsfond		3 122 870	3 000 000
Summa bundet eget kapital		56 013 370	55 890 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-379 159	-
Årets resultat		-817 632	-256 289
Summa fritt eget kapital		-1 196 791	-256 289
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 816 579</b>	<b>55 634 211</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	19 135 225	33 236 725
Summa långfristiga skulder		19 135 225	33 236 725
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		4 501	-
Leverantörsskulder		116 585	129 042
Skatteskulder		48 608	-
Övriga skulder		14 101 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		572 231	264 458
Summa kortfristiga skulder		14 843 425	393 500
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 795 229</b>	<b>89 264 436</b>

## 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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-10-15- 2021-12-31
Medlemsavgifter	1 019 544	590 296
Återbetalning hyror		-90 459
Hysesintäkter	537 089	323 246
Andrahandsuthyrning	4 000	
Övrigt	7 605	183 701
<b>Summa</b>	<b>1 568 238</b>	<b>1 006 784</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-10-15- 2021-12-31
Elkostnader	119 243	59 053
Vatten & Avlopp	105 771	70 171
Renhållning	64 070	36 505
Värma	306 390	140 553
Reparation och underhåll av fastighet	438 778	299 488
Kabel-TV	26 316	18 044
Fastighetsskatt	48 608	
Fastighetsförvaltning	225 462	152 408
Fastighetsförsäkringspremier	42 178	28 403
Förbrukningsinventarie	2 430	
Programvaror	2 244	
Utemiljö	1 712	
Styrelsearvode	63 475	
Redovisningstjänster	46 248	27 081
Arvode revisor	8 000	8 000
Konsultarvode	74 802	
Bankkostnader	3 830	1 932
Övriga kostnader	31 505	34 915
<b>Summa</b>	<b>1 611 062</b>	<b>876 553</b>

## Not 4 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Förvärv byggnad	38 317 517	38 317 517
-Mark	47 461 568	47 461 568
	<b>85 779 085</b>	<b>85 779 085</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-191 586	
-Årets avskrivning enligt plan	-383 172	-191 586
	<b>-574 758</b>	<b>-191 586</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 204 327</b>	<b>85 587 499</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	14 101 500	
Förfallodag inom 1-5 år från balansdagen	12 755 225	26 856 725
Förfallodag senare än 5 år från balansdagen	6 380 000	6 380 000
	<b>33 236 725</b>	<b>33 236 725</b>

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Handelsbanken Stadshypotek	14 101 500	2,433%	2023-04-29
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
	<b>33 236 725</b>		

## Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	33 236 725	33 236 725

### Eventalförpliktelser

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

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Tre lägenheter har omvandlats från hyresrätter till bostadsrätter med stort kapitaltillskott till följd.
- Relining har utförts av bottenavlopp, vertikala stammar och horisontella grenar.
- En av tvättmaskinerna i tvättstugan har bytts ut mot en ny, större och energieffektiv modell.



## Underskrifter

Malmö den

Alexandra Volkova  
Styrelseordförande

Olivia Sjögren

Christoffer Sawicki

Maximilian Elmfeldt Rönmark

Min revisionsberättelse har lämnats den

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 juni 2023



### Årsredovisning 2022.pdf

(96268 byte)  
SHA-512: d24dc49f1944aed41563cd4dd70c4e89f7448  
ee90c16330a29afbe2c9daa13372e4211592bd11004d01  
9c1f5ebe537a23aff4964a793ec2be58815ccbbe93ae7

## Underskrifter

2023-05-26 14:56:26 (CET)



**Olivia Sjögren**

olivia@goloyal.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-26 20:34:21 (CET)



**Alexandra Volkova**

alexandra0volkova@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-29 09:39:28 (CET)



**Christoffer Sawicki**

christoffer.sawicki@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 12:02:20 (CET)



**Philip Maximilian Elmfeldt Rönmark**

ronnmarkmaximilian@gmail.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 21:16:13 (CET)



**Patrik Hansén**

patrik.hansen@accessrevision.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2022

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:

43d89e9ba1a44aa4527e3065f2a4323156339af2fe0627fa075edf6931e744842549b724db8225184811c88e833feba1f6e5730f3b2a878bd24a0653254e1a9f



### 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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.