

Årsredovisning för
Brf Malmö Living
769621-1874

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6-9
Underskrifter	9

PS


Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Malmö Living med säte i Malmö, 769621-1874 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamhetens art och inriktning

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-03-09.

Föreningens aktuella stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-03.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2019-08-27.

Föreningsstämmor och stämmobeslut

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Dahlgren	Ordförande
Peter Samuelsson	Styrelseledamot
Kadir Ademovski	Styrelseledamot
Martin Böök	Styrelsesuppleant

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB

Revisorssuppleant Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2017-10-02 samtliga aktier i Fastigheter Stockholm 133 AB.

Aktiebolaget var vid förvärvet innehavare av fastigheten Malmö Rallaren 2. Efter köpet av aktierna genomfördes transportköp varvid bostadsrättsföreningen köpte ut fastigheten Malmö Rallaren 2 för det bokförda värdet. Bostadsrättsföreningen var därefter direkt ägare till fastigheten Malmö Rallaren 2.

Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2017-11-21.

I föreningens fastighet finns även:

Två hyreslokaler i bottenplan samt en övernattningslägenhet.

Föreningens medlemmar kommer att ha möjlighet att hyra parkeringsplatser av Q-Park AB i ett närliggande parkeringsgarage på Lokgatan 9. Föreningen har genom avtal om parkeringslösen tilldelats 54 st parkeringsplatser. Föreningen har tillgång till en bilpool.

Lägenhetstyp	Antal
1 RoK	21
2 RoK	21
3 RoK	31
4 RoK	13

Totalt 86

Bostadslägenheterna omfattar totalt 5 735 m² BOA (Bostadsarea).

PS P
W

Underhåll

För fastigheten kommer en långsiktig underhållsplan att upprättas.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Veidekke Eiendom AB samt RB Fastighetsägare AB.

RB Fastighetsägare AB är ensam ansvarig för förvaltningen från 2020-01-01.

Avtal

Bostadsrättsföreningen har tecknat följande avtal:

Aktieöverlåtelseavtal avseende Fastigheter Stockholm 133 AB.

Totalentreprenadavtal med Veidekke Eiendom AB avseende byggnation på föreningens fastighet.

Avtal med Veidekke Nära AB avseende nyproduktionsförvaltning.

Avtal avseende fastighetsskötsel och städning.

Avtal med RB Fastighetsägare AB avseende administrativ/ekonomisk förvaltning.

Avtal med el-nätägare (E.ON).

Avtal med el-energileverantör (E.ON).

VA-abonnemang med VA-Syd.

Fjärrvärmeabonnemang med E.ON AB.

Renhållningsavtal med VA-Syd.

Återvinningsavtal.

Avtal med Telia avseende media, Telia Triple play.

Jour- och larmöverföringsavtal för hissarna med Kone AB.

Hissbesiktning.

Avtal om service av dörrautomatik.

Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Avtal med Sunfleet Carsharing AB avseende cykel- och bilpool.

Hysesgäst för lokal 1 och lokal 2.

Nyttjanderättsavtal med Jernhusen Rallaren AB avseende uteplats på fastighetens tak på Rallaren 1.

Avtal med Techem Sverige AB avseende individuell mätning och debitering.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I denna försäkring ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare (Observera att detta tillägg ej ersätter hemförsäkringen).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 122 stycken medlemmar.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Byggnation av bostadshus på fastigheten har ägt rum och slutförts under året.

Inflyttning i lägenheterna skedde i fyra etapper. För etapp 1 skedde detta i oktober 2019, för etapp 2 och 3 i november 2019 och för etapp 4 i december 2019.

I januari 2020 har föreningen erhållit ett godkänt slutbesked. Föreningen har per 2020-01-30 löst byggnadskreditivet och ersatt detta med nyupptagna lån hos Skandinaviska Enskilda Banken med följande villkor på balansdagen:

Lånebelopp	Räntesats	Amortering/år	Villkorsändringsdag
29 575 000	1,06%	0	2021-01-31
29 576 000	1,23%	443 600	2023-01-31
29 575 000	1,47%	0	2025-01-31

Allmänt om verksamheten

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-
Balansomslutning	574 582 189	274 349 084	138 406 354
Soliditet %	51,3	-	-

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Inget resultat finns att besluta om

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelsens kostnader	4		
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat			

27

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 017 000	108 017 000
Pågående nyanläggningar	5,6	265 764 000	157 500 000
		<u>373 781 000</u>	<u>265 517 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>373 781 000</u>	<u>265 517 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	10 613 304	6 134 062
Övriga fordringar		<u>5 921 301</u>	<u>-</u>
		16 534 605	6 134 062
Kassa och bank		184 266 584	2 698 022
Summa omsättningstillgångar		<u>200 801 189</u>	<u>8 832 084</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>574 582 189</u>	<u>274 349 084</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	294 774 500	-
	<u>294 774 500</u>	<u>-</u>

Summa eget kapital

294 774 500	-
-------------	---

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	274 549 547	270 054 079
		<u>274 549 547</u>	<u>270 054 079</u>

Kortfristiga skulder

Skatteskulder	9	442 885	108 000
Övriga kortfristiga skulder		<u>4 815 257</u>	<u>4 187 005</u>
		5 258 142	4 295 005

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

574 582 189	274 349 084
-------------	-------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Fastighetsförvärvet är redovisat enligt RedU9.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Vid verksamhetsövertagelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned från 93 093 065 kr till 50 000 kronor och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

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. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Avskrivningar

Mall komponentavskrivning flerbostadshus:

Komponent	Andel i % av bokfört byggnadsvärde	Avskrivningstid i år	Avskrivning i % år 1
Stomme och grund	35	120	0,29
Installationer	25	40	0,63
Stomkompletteringar	18	120	0,15
Fasad och fönster	8	50	0,16
Yttertak	4	50	0,08
Restpost*	10	120	0,08
Summa	100	92	1,39

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Pantbrev Malmö Rallaren 2	88 801 000	88 801 000
Eventalförpliktelser	-	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda

PS
MP

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	108 017 000	108 017 000
Vid årets slut	108 017 000	108 017 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Rörelseförvärv	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	108 017 000	108 017 000
Varav mark	108 017 000	108 017 000
Redovisat värde vid årets slut	108 017 000	108 017 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	157 500 000	25 500 000
Investeringar	108 264 000	132 000 000
Redovisat värde vid årets slut	265 764 000	157 500 000

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar som förfaller inom ett år från balansdagen		
Momsfordran	1 816 000	-
Föstkott kunder	4 105 301	45 914
Betalda utlägg som ingår i entreprenaden, Veidekke Eiendom AB	10 613 304	6 088 148
Summa:	16 534 605	6 134 062

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Byggnadskreditiv genom SEB	274 549 547	270 054 079
Summa:	274 549 547	270 054 079

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Fastighetsskatt	442 885	108 000
Skuld till Veidekke Eiendom AB	501 105	-
Förskott från kunder	4 314 153	4 187 005
Summa:	5 258 143	4 295 005

Underskrifter

Malmö 2020-

04-15



Elisabeth Dahlgren
Styrelseordförande



Peter Samuelsson
Styrelseledamot



Kadir Ademovski
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-15



Revisor
BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Malmö Living, org.nr. 769621-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmö Living för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmö Living för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

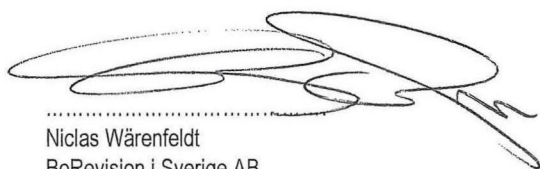
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/9- 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor