

Årsredovisning 2021

BRF MALMÖ LIVING

769621-1874



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMÖ LIVING

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

PS
NB
Gib
H/cu

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "NB", "MH", "OK", and "AL".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2010-03-09.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-03-16.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2019-08-27.

Frivillig moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Malmö Rallaren 2 inkl. marken. Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 735 kvm och 2 lokaler om totalt 184 kvm.

Parkering

Föreningens medlemmar kan hyra parkeringsplatser i ett närliggande parkeringsgarage. Föreningen har genom avtal tilldelats 54 parkeringsplatser. Föreningen har också tillgång till en bilpool.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "RS", "MH", "M", "W", and "C".

Styrelsens sammansättning

Rajne Söderberg	Ordförande fr om 2021-06-07
Håkan Lundberg	Ordförande t om 2021-06-07, avgick ur styrelsen 2021-09-06
Montathar Faraon	Vice ordförande
Niklas Sjölund	Sekreterare
Peter Arendt	Kassör
Christian Mattsson	Suppleant t om 2021-09-06, ledamot fr om 2021-09-07
Tord Olsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02 (poströstning). Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomiskförvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 1 531 868 kr, vilket täcker den genomsnittliga årliga underhållskostnaden, som enligt underhållsplanen uppgår till 1 401 000 kr fram till 2069. Därmed skapas möjlighet att i framtiden finansiera större underhållsåtgärder (enligt plan år 2039, 2049, 2059 och 2069) genom att ta upp nya lån. På detta sätt kan kostnaderna fördelas jämnare och rättvisare över åren. Eftersom fastigheten är ny och därmed i mycket gott skick beräknas kostnaderna för underhåll vara mycket begränsade de första tjugo åren. Samtidigt sliter dagens medlemmar gradvis på fastigheten under denna tid och bör därför bekosta sitt slitage genom amorteringar, så att framtida medlemmar inte drabbas av orimligt hög belåning eller kraftigt höjda avgifter för att finansiera framtida underhållsåtgärder.

För närvarande har föreningen en planenlig amortering på ca 1 900 000 kr per år.

Föreningen visar ett stort minusresultat. Detta beror främst på att den årliga avskrivningen bokförs som en kostnad. Avskrivningen är dock ingen utgift och innebär inte att kassan minskar. Föreningens likviditet är tvärtom fortsatt mycket god och har under året ökat med ca 1 miljon, vilket främst beror på utbetalad ersättning från Nordr för avvikande kulör och flammighet på fasaden.

Den goda likviditeten i föreningen har medgivit en sänkning av avgifterna från den 1 januari 2022 med 10 %.

Övriga uppgifter

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andra hand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften uppgår till 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var 124 vid årets början och 123 vid årets slut. Under året beviljades 33 medlemmar inträde och 34 utträde. Under året har 24 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 992 821	3 351 898	-
Resultat efter finansiella poster	-1 820 107	-2 012 782	-
Soliditet, %	77	77	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	674	674	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 127	15 394	-
Årets amortering, kr	1 531 868	443 600	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	0,51	-
Belåningsgrad, %	22,88	23,05	254,20
Räntekänslighet	25	22,8	-
Sparande för framtida underhåll per kvm bostadsyta	338	325	-

Soliditet definieras som justerat eget kapital uttryckt i procent av totalt kapital.

Belåningsgrad definieras som fastighetslån uttryckt i procent av bokfört värde.

Sparande definieras som årets resultat minus avskrivningar och kostnader för planerat underhåll per kvm.

Räntekänsligheten anger hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet. För 2021 har hänsyn tagits till avgiftssänkningen 2022-01-01.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	299 060 000	-	-	299 060 000
Fond, yttre underhåll	0	-	503 000	503 000
Balanserat resultat	0	-2 012 782	-503 000	-2 515 782
Årets resultat	-2 012 782	2 012 782	-1 820 107	-1 820 107
Eget kapital	297 047 218	0	-1 820 107	295 227 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning:	-4 730 042
Balanserat resultat	-2 515 782
Årets resultat	<u>-1 820 107</u>
Totalt	-4 335 889

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	503 000
Avlyft från yttre fond	<u>-108 847</u>
	-4 335 889

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

MH
BS NB AL
CP

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 992 821	3 351 898
Rörelseintäkter		199 929	517 180
Summa rörelseintäkter		5 192 750	3 869 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 930 042	-879 067
Övriga externa kostnader	7	-229 178	-200 760
Personalkostnader	8	-61 420	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 072	-3 875 931
Summa rörelsekostnader		-6 090 711	-4 955 758
RÖRELSERESULTAT		-897 961	-1 086 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 146	-926 183
Summa finansiella poster		-922 146	-926 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 820 107	-2 012 782
ÅRETS RESULTAT		-1 820 107	-2 012 782

MF
RS
N3
ce
R

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	379 114 997	382 985 069
Summa materiella anläggningstillgångar		379 114 997	382 985 069
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		379 114 997	382 985 069
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		57 056	161 057
Övriga fordringar	10	50 441	1 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	193 158	205 549
Summa kortfristiga fordringar		300 655	1 366 606
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 434 837	2 394 968
Summa kassa och bank		3 434 837	2 394 968
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 735 492	3 761 574
 SUMMA TILLGÅNGAR		382 850 489	386 746 643

MH
BF
JS
CL
R

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 060 000	299 060 000
Yttre underhållsfond		503 000	0
Summa bundet eget kapital		299 563 000	299 060 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 515 782	0
Årets resultat		-1 820 107	-2 012 782
Summa fritt eget kapital		-4 335 889	-2 012 782
SUMMA EGET KAPITAL		295 227 111	297 047 218
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	84 855 908	58 596 500
Summa långfristiga skulder		84 855 908	58 596 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 894 624	29 685 900
Leverantörsskulder		171 164	84 612
Skatteskulder		87 980	435 400
Övriga kortfristiga skulder		51 550	400 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	562 152	496 061
Summa kortfristiga skulder		2 767 470	31 102 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		382 850 489	386 746 643

CC MH
FS TC
NB

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 394 968	184 266 584
Resultat efter finansiella poster	-1 820 107	-2 012 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 870 072	3 875 931
Bokslutsdispositioner	0	6 446
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 049 965	1 869 595
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 065 951	11 062 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-544 179	257 738
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	2 571 737	13 190 031
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-13 080 000
Kassaflöde från investeringar	0	-13 080 000
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	4 285 500
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 531 868	-186 267 147
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 531 868	-181 981 647
Årets kassaflöde	1 039 869	-181 871 616
Likvida medel vid årets slut	3 434 837	2 394 968

MF
BS
cl
R
10

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Malmö Living har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Den betydande skillnaden mellan år 2021 och 2020 vad gäller rörelseintäkter och rörelsekostnader kan hänföras till den driftavräkning som gjordes 2020-04-30 mellan föreningen och Veidekke AB, och som innebär att endast åtta av årets tolv månader har redovisats i resultaträkningen för 2020.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll måste göras enligt föreningens stadgar och ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fonden är endast en post i balansräkningen och innehåller inga sparade medel. Reservering till fonden är enbart en bokföringstransaktion. Föreningens underhåll kan endast finansieras med verkligt sparade pengar eller genom upplåning.

MH  NSR

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Avgift för TV, telefoni och bredband	238 847	155 720
El	188 636	145 860
Hysesintäkter övernattningslägenhet	17 100	3 000
Hysesintäkter, lokaler	615 858	403 336
Varmvatten	83 212	66 470
Årsavgifter, bostäder	3 866 268	2 577 512
Övriga intäkter	182 829	517 180
Summa	5 192 750	3 869 078

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	25 946	31 423
Fastighetsskötsel	246 564	84 688
Löpande reparationer	249 677	6 899
Trädgårdsarbete	23 930	0
Summa	546 117	123 010

Not 4, Reparationer	2021	2020
Planerat underhåll	108 847	0
Summa	108 847	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	306 276	192 489
Sophämtning	85 892	67 372
Uppvärmning	332 009	144 884
Vatten	195 279	84 029
Summa	919 455	488 774

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH", "PS", "CA", and "PS".

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Avgift för TV, telefoni och bredband	239 948	157 198
Fastighetsförsäkringar	71 685	66 095
Fastighetsskatt	43 990	43 990
Summa	355 623	267 283

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	90 786	59 373
Förbrukningsmaterial	17 007	0
Konsultkostnader	26 646	94 813
Revisionsarvoden	15 822	12 500
Övriga förvaltningskostnader	78 917	34 074
Summa	229 178	200 760

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	13 991	0
Styrelsearvoden	47 429	0
Summa	61 420	0

MH
CL NS
RS PR

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	386 861 000	108 017 000
Årets inköp	0	278 844 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>386 861 000</u>	<u>386 861 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 875 931	0
Årets avskrivning	-3 870 072	-3 875 931
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 746 003</u>	<u>-3 875 931</u>
Utgående restvärde enligt plan	379 114 997	382 985 069
I utgående restvärde ingår mark med	108 017 000	108 017 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 756 000	95 756 000
Taxeringsvärde mark	35 783 000	35 783 000
Summa	131 539 000	131 539 000
Not 10, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	50 441	0
Övriga fordringar	0	1 000 000
Summa	50 441	1 000 000
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Avgift för TV, telefoni och bredband	20 163	19 650
Ekonomisk förvaltning	22 731	22 108
Fastighetsförsäkringar	61 223	59 440
Fastighetsskötsel	40 403	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 638	104 351
Summa	193 158	205 549

MF
NS
R

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2026-01-28	0,74 %	29 575 000	29 575 000
SEB	2025-01-28	1,28 %	29 576 000	29 576 000
SEB	2023-01-28	1,10 %	27 599 532	29 131 400
Summa			86 750 532	88 282 400
<i>Varav kortfristig del</i>			1 894 624	29 685 900

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden vara 77 277 412 kronor.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 161	12 500
El	29 058	20 788
Förutbetalda avgifter/hyror	464 581	398 551
Uppvärmning	54 299	49 577
Utgiftsräntor	0	6 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	8 199
Summa	562 152	496 061

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	88 801 000	88 801 000
Summa	88 801 000	88 801 000

MF CC
JS NS
HA

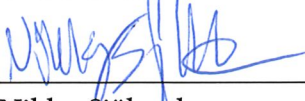
Malmö, 22 - 05 - 05

Ort och datum



Rajne Söderberg

Ordförande

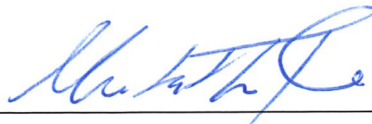


Niklas Sjölund

Sekreterare



Christian Mattsson



Montathar Faraon

Vice ordförande



Peter Arendt

Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Niclas Wärenfeldt

Revisor