

Årsredovisning 2024

Brf Malmö Living

769621-1874



 B1IMS2eUegg-r1fzSneLgel

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Living

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

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 sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad. Föreningen är även registrerad för moms på IMD (individuell mätning och debitering) för el och vatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Rallaren 2	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019 och består av ett flerbostadshus.

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 735 kvm och 2 lokaler om 184 kvm. Byggnadens totalyta är 5 919 kvm.

Parkering

Föreningens medlemmar kan hyra parkeringsplatser i ett närliggande parkeringsgarage. Föreningen har genom avtal tilldelats 54 parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Rajne Söderberg	Ordförande
Christian Mattsson	Styrelseledamot
Fabian Lind	Styrelseledamot
Paul Nilsson	Styrelseledamot
Peter Arendt	Styrelseledamot
Christina Follrud	Suppleant
Tord Olsson	Suppleant

Valberedning

Pella Arendt till 2024-06-13
Lena Wallin Söderberg till 2024-06-13
Pia Mauritzon från 2024-06-13
Hans Norén från 2024-06-13

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från 2025 till 2074.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Primär
Städning	Activa Servicepartner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 10 % den 1 januari 2024. Beslut fattades om att höja med ytterligare 5 % från den 1 januari 2025.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats. Planen sträcker sig från 2025 till 2074 och visar ett underhållsbehov som uppgår till ca 53 400 000 kr under en 50-årsperiod, dvs. i genomsnitt ca 1 070 000 per år i dagens penningvärde.

Underhållsplanen är ett viktigt underlag inför kommande budgetar eftersom den bl.a. påverkar nivån på amorteringarna. Dessa ska över tid täcka den genomsnittliga årliga underhållskostnaden. Genom att amortera skapas möjlighet att i framtiden finansiera större underhållsåtgärder genom att ta upp nya lån. På detta sätt kan kostnaderna fördelas jämnare och rättvisare över åren. Under året har 1 000 000 kr amorterats.

Övriga uppgifter

Dörrarna till förrådsutrymmen har utrustats med taggläsare.

Fonden för yttre underhåll 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 lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 470 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 588 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 251 944	4 869 098	4 612 610	4 992 821
Resultat efter fin. poster	-2 946 532	-1 913 864	-2 352 071	-1 820 107
Soliditet (%)	78	78	77	77
Yttre fond	2 638 975	1 287 975	897 153	503 000
Taxeringsvärde	197 681 000	197 681 000	197 681 000	131 539 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	722	703	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	65,1	84,5	85,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 029	14 203	14 796	15 127
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 593	13 762	14 336	14 656
Sparande per kvm totalyta, kr	179	339	275	365
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	49	42	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	59	61	57	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	42	31	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	152	131	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,73	1,04	1,04
Räntekänslighet (%)	17,67	19,67	21,04	19,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 361 610 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett stort minusresultat. Detta beror främst på att den årliga avskrivningen bokförs som en kostnad. Avskrivningen är dock ingen utgift som innebär att kassan minskar. Föreningens likviditet är tvärtom fortsatt mycket god och banktillgodohavandet uppgick vid årets slut till drygt 1 900 000 kr.

Styrelsen har den 1/1 2025 höjt avgifterna med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	299 060 000	-	-	299 060 000
Fond, yttre underhåll	1 287 975	-	1 351 000	2 638 975
Balanserat resultat	-7 472 936	-1 913 864	-1 351 000	-10 737 799
Årets resultat	-1 913 864	1 913 864	-2 946 532	-2 946 532
Eget kapital	290 961 176	0	-2 946 532	288 014 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 737 799
Årets resultat	-2 946 532
Totalt	-13 684 332

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 401 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-134 160
Balanseras i ny räkning	-14 951 172
	-13 684 332

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 251 944	4 869 098
Övriga rörelseintäkter	3	201 274	1 493 617
Summa rörelseintäkter		5 453 218	6 362 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 417 550	-2 542 312
Övriga externa kostnader	9	-506 058	-312 546
Personalkostnader	10	-141 697	-130 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 072	-3 870 072
Summa rörelsekostnader		-6 935 377	-6 854 986
RÖRELSERESULTAT		-1 482 159	-492 271
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		27 666	16 793
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 492 040	-1 438 386
Summa finansiella poster		-1 464 374	-1 421 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 946 532	-1 913 864
ÅRETS RESULTAT		-2 946 532	-1 913 864

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	367 504 781	371 374 853
Summa materiella anläggningstillgångar		367 504 781	371 374 853
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		367 504 781	371 374 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 468	189 662
Övriga fordringar	13	30 550	103 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	172 536	689 858
Summa kortfristiga fordringar		267 554	982 875
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 923 880	1 713 542
Summa kassa och bank		1 923 880	1 713 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 191 434	2 696 417
SUMMA TILLGÅNGAR		369 696 215	374 071 270

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 060 000	299 060 000
Fond för yttre underhåll		2 638 975	1 287 975
Summa bundet eget kapital		301 698 975	300 347 975
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 737 799	-7 472 936
Årets resultat		-2 946 532	-1 913 864
Summa ansamlad förlust		-13 684 332	-9 386 799
SUMMA EGET KAPITAL		288 014 643	290 961 176
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 575 000	59 151 000
Övriga långfristiga skulder		224 064	0
Summa långfristiga skulder		29 799 064	59 151 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 880 908	22 304 908
Leverantörsskulder		170 385	704 555
Skatteskulder		72 383	133 620
Övriga kortfristiga skulder		73 663	28 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	685 169	787 807
Summa kortfristiga skulder		51 882 508	23 959 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 696 215	374 071 270

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 482 159	-492 271
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 870 072	3 870 072
	2 387 914	3 377 801
Erhållen ränta	27 666	16 793
Erlagd ränta	-1 491 884	-1 430 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 696	1 964 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	715 321	-635 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-652 742	836 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	986 274	2 165 355
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-3 400 000
Depositioner	224 064	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-775 936	-3 400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	210 338	-1 234 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 713 542	2 948 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 923 880	1 713 542

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

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:

Byggnad	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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 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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 018 944	3 609 975
Rabatter, lokaler	0	-9 238
Hysesgaranti, lokaler	0	324 847
Hysesintäkter, lokaler	691 536	413 401
Avgift för TV / telefoni / bredband	173 376	210 098
Varmvatten	97 713	99 665
El	270 375	220 350
Summa	5 251 944	4 869 098

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	155 848	54 271
Pantförskrivningsavgift	13 179	9 450
Överlåtelseavgift	16 836	14 338
Andrahandsuthyrning	15 411	15 558
Kompensation för takterrass	0	1 400 000
Summa	201 274	1 493 617

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel, städning	390 352	377 764
Besiktning och service	130 153	209 645
Trädgårdsarbete	73 530	115 527
Summa	594 035	702 936

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	300 022	409 839
Summa	300 022	409 839

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	134 160	50 000
Summa	134 160	50 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	388 184	291 530
Uppvärmning	351 142	358 442
Vatten	279 082	249 855
Sophämtning	37 873	105 738
Summa	1 056 281	1 005 565

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	81 178	81 457
Avgift för TV / telefoni / bredband	185 064	225 705
Fastighetsskatt	66 810	66 810
Summa	333 052	373 972

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	186	5 204
Revisionsarvoden	19 515	16 745
Övriga förvaltningskostnader	363 902	170 683
Ekonomisk förvaltning	98 853	95 069
Konsultkostnader	23 602	24 845
Summa	506 058	312 546

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 599	105 000
Sociala avgifter	27 098	25 057
Summa	141 697	130 057

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 490 948	1 438 341
Övriga räntekostnader	1 092	45
Summa	1 492 040	1 438 386

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 861 000	386 861 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 861 000	386 861 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 486 147	-11 616 075
Årets avskrivning	-3 870 072	-3 870 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 356 219	-15 486 147
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	367 504 781	371 374 853
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>108 017 000</i>	<i>108 017 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 400 000	146 400 000
Taxeringsvärde mark	51 281 000	51 281 000
Summa	197 681 000	197 681 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 550	98 638
Skattefordringar	0	778
Övriga fordringar	0	3 939
Summa	30 550	103 355

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 718	556 529
Fastighetsskötsel	18 135	17 412
Städning	15 438	13 902
Försäkringspremier	71 048	67 202
Avgift för TV / telefoni / bredband	15 826	11 083
Ekonomisk förvaltning	24 371	23 730
Summa	172 536	689 858

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
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	2025-01-28	4,10 %	21 304 908	22 304 908
Summa			80 455 908	81 455 908
Varav kortfristig del			50 880 908	22 304 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 955 908 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsel	43 250	31 201
Uppvärmning	48 760	52 517
Vatten	25 703	23 108
Renhållningsavgift	-155	5 325
Utgiftsräntor	8 171	8 015
Förutbetalda avgifter/hyror	541 440	651 641
Beräknat revisionsarvode	18 000	16 000
Summa	685 169	787 807

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	88 801 000	88 801 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lånet på ca 29,5 mkr med villkorsändringsdag 2025-01-28 har satts om till en ränta på 2,68 % och löper ut 2026-01-28.

Lånet på ca 21 mkr med villkorsändringsdag 2025-01-28 har satts om till en ränta på 2,82 % och löper ut 2027-01-28.

Under början av 2025 genomfördes en femårsbesiktning.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christian Mattsson
Styrelseledamot

Fabian Lind
Styrelseledamot

Paul Nilsson
Styrelseledamot

Peter Arendt
Styrelseledamot

Rajne Söderberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 10:52

DOCUMENT ID:

r1fzSneLgel

ENVELOPE ID:

B1IMS2eUegg-r1fzSneLgel

DOCUMENT NAME:

Brf Malmö Living, 769621-1874 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Mattsson ccmattsson@me.com	Signed Authenticated	05.05.2025 10:58 05.05.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.142
2. PETER ARENDT peter641@live.se	Signed Authenticated	05.05.2025 11:06 05.05.2025 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.125.82
3. CARL FABIAN LIND fabianlind@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:02 05.05.2025 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.22.16
4. THOMAS RAJNE SÖDERBERG rajne@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2025 22:25 05.05.2025 22:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.185
5. Paul Nilsson paul-g.nilsson@outlook.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:26 07.05.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.239.48
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 15:08 07.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 15:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 10:52

DOCUMENT ID:

BkQSngUxge

ENVELOPE ID:

rJZzr3elxex-BkQSngUxge

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Malmö Living.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	07.05.2025 15:08	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	07.05.2025 15:08	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed