

Årsredovisning 2025

Brf Malmö Living

769621-1874



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Living

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2025-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Rallaren 2	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

TryggHansa

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

Valberedning

Pia Mauritzon
Hans Norén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-13. Ändring av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och sträcker sig från 2025 t.o.m. 2074.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Primär
Städning	Activa Servicepartner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2025. Beslut fattades om att höja med ytterligare 13% från den 1 januari 2026.

Övriga uppgifter

Femårsbesiktning har genomförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 480 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 592 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 557 840	5 251 944	4 869 098	4 612 610
Resultat efter fin. poster	-3 088 128	-2 946 532	-1 913 864	-2 352 071
Soliditet (%)	78	78	78	77
Yttre fond	3 905 815	2 638 975	1 287 975	897 153
Taxeringsvärde	206 614 000	197 681 000	197 681 000	197 681 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	815	794	722	703
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	83,5	65,1	84,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 837	14 029	14 203	14 796
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 407	13 593	13 762	14 336
Sparande / kvm totalyta, kr	105	179	339	275
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	66	49	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	59	61	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	47	42	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	172	152	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	1,84	1,73	1,04
Räntekänslighet (%)	16,98	17,67	19,67	21,04

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 355 153 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 1 400 000 kr.

Avgifterna höjdes 1 januari 2026 med 13%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	299 060 000	-	-	299 060 000
Fond, yttre underhåll	2 638 975	-	1 266 840	3 905 815
Balanserat resultat	-10 737 799	-2 946 532	-1 266 840	-14 951 172
Årets resultat	-2 946 532	2 946 532	-3 088 128	-3 088 128
Eget kapital	288 014 643	0	-3 088 128	284 926 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 951 172
Årets resultat	-3 088 128
Totalt	-18 039 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 401 000
Balanseras i ny räkning	-19 440 300
	-18 039 300

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 557 840	5 251 944
Övriga rörelseintäkter	3	248 194	201 274
Summa rörelseintäkter		5 806 034	5 453 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 072 555	-2 417 550
Övriga externa kostnader	9	-392 889	-506 058
Personalkostnader	10	-145 270	-141 697
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 072	-3 870 072
Övriga rörelsekostnader	11	160 079	0
Summa rörelsekostnader		-7 320 707	-6 935 377
RÖRELSERESULTAT		-1 514 673	-1 482 159
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 760	27 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 594 215	-1 492 040
Summa finansiella poster		-1 573 455	-1 464 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 088 128	-2 946 532
ÅRETS RESULTAT		-3 088 128	-2 946 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	363 634 709	367 504 781
Summa materiella anläggningstillgångar		363 634 709	367 504 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		363 634 709	367 504 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 138	64 468
Övriga fordringar	14	41 982	30 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	253 720	172 536
Summa kortfristiga fordringar		352 840	267 554
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 469 972	1 923 880
Summa kassa och bank		1 469 972	1 923 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 822 812	2 191 434
SUMMA TILLGÅNGAR		365 457 521	369 696 215

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 060 000	299 060 000
Fond för yttre underhåll		3 905 815	2 638 975
Summa bundet eget kapital		302 965 815	301 698 975
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 951 172	-10 737 799
Årets resultat		-3 088 128	-2 946 532
Summa ansamlad förlust		-18 039 300	-13 684 332
SUMMA EGET KAPITAL		284 926 515	288 014 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 804 908	29 575 000
Övriga långfristiga skulder		224 064	224 064
Summa långfristiga skulder		20 028 972	29 799 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	59 551 000	50 880 908
Leverantörsskulder		146 305	170 385
Skatteskulder		11 851	72 383
Övriga kortfristiga skulder		48 098	73 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	744 780	685 169
Summa kortfristiga skulder		60 502 034	51 882 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		365 457 521	369 696 215

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 514 673	-1 482 159
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 870 072	3 870 072
	2 355 399	2 387 914
Erhållen ränta	20 356	27 666
Erlagd ränta	-1 590 792	-1 491 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	784 963	923 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 882	715 321
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 989	-652 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	646 092	986 274
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 100 000	-1 000 000
Depositioner	0	224 064
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-775 936
ÅRETS KASSAFLÖDE	-453 908	210 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 923 880	1 713 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 469 972	1 923 880

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmö Living är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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.

Uppskjuten skatteskuld

Vid verksamhetsöverlåtelsen 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.

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 219 788	4 018 944
Hysesintäkter, lokaler	710 697	691 536
Avgift för TV / telefoni / bredband	173 376	173 376
Varmvatten	116 513	97 713
El	337 466	270 375
Summa	5 557 840	5 251 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	74 883	155 848
Pantförskrivningsavgift	5 880	13 179
Överlåtelseavgift	8 820	16 836
Andrahandsuthyrning	36 035	15 411
Försäkringersättning	122 576	0
Summa	248 194	201 274

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel, städning	404 875	390 352
Besiktning och service	673 995	130 153
Trädgårdsarbete	60 421	73 530
Summa	1 139 290	594 035

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Löpande reparationer	275 160	300 022
Försäkringsskador	110 876	0
Summa	386 036	300 022

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	134 160
Summa	0	134 160

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	493 575	388 184
Uppvärmning	375 937	351 142
Vatten	282 377	279 082
Sophämtning	38 720	37 873
Summa	1 190 610	1 056 281

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 793	81 178
Självrisker	11 700	0
Avgift för TV / telefoni / bredband	182 986	185 064
Fastighetsskatt	76 140	66 810
Summa	356 619	333 052

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	270 112	363 902
Förbrukningsmaterial	4 364	186
Revisionsarvoden	18 239	19 515
Ekonomisk förvaltning	100 173	98 853
Konsultkostnader	0	23 602
Summa	392 889	506 058

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 599
Sociala avgifter	27 670	27 098
Summa	145 270	141 697

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Återvunnen moms	-190 933	0
Kostnad momsomprövning	30 854	0
Summa	-160 079	0

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 592 301	1 490 948
Övriga räntekostnader	1 914	1 092
Summa	1 594 215	1 492 040

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 861 000	386 861 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 861 000	386 861 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 356 219	-15 486 147
Årets avskrivning	-3 870 072	-3 870 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 226 291	-19 356 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	363 634 709	367 504 781
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>108 017 000</i>	<i>108 017 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	157 200 000	146 400 000
Taxeringsvärde mark	49 414 000	51 281 000
Summa	206 614 000	197 681 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 572	30 550
Övriga fordringar	4 410	0
Summa	41 982	30 550

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 236	27 718
Fastighetsskötsel	18 552	18 135
Städning	15 100	15 438
Försäkringspremier	74 955	71 048
Avgift för TV / telefoni / bredband	15 480	15 826
Ekonomisk förvaltning	24 993	24 371
Inkomsträntor	404	0
Summa	253 720	172 536

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-01-28	0,74 %	29 575 000	29 575 000
SEB	2026-01-28	2,68 %	29 576 000	29 576 000
SEB	2027-01-28	2,82 %	20 204 908	21 304 908
Summa			79 355 908	80 455 908
Varav kortfristig del			59 551 000	50 880 908

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 355 908 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsel	45 501	43 250
Uppvärmning	50 191	48 760
Vatten	26 657	25 703
Renhållningsavgift	-576	-155
Utgiftsräntor	11 594	8 171
Förutbetalda avgifter/hyror	592 913	541 440
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 000
Summa	744 780	685 169

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	88 801 000	88 801 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lånet på 29 575 000 sattes om den 2026-01-28 till en ränta på 2,58 % och är bundet till 2029-01-28. Lånet på 29 576 000 sattes om den 2026-01-28 till en ränta på 2,68 % och är bundet till 2028-01-28.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Malmö

Rajne Söderberg
Ordförande

Christian Mattsson
Styrelseledamot

Fabian Lind
Styrelseledamot

Paul Nilsson
Styrelseledamot

Peter Arendt
Styrelseledamot

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 17:55

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2026 13:14

DOCUMENT ID:

BkQ5IMA6-I

ENVELOPE ID:

BJX58f0abl-BkQ5IMA6-I

DOCUMENT NAME:

Brf Malmö Living, 769621-1874 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0593849ef03ae150528bcab5043603c76b4cff844a202d
46570652baf55f6f23c1a2d25a0d54faa9aeec0b05d19ac
b740216e5c51f2808b6e55276540df5949c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN PETER ARENDT peter641@live.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:55 28.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.125.82
2. Christian Mattsson ccmattsson@me.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:41 28.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.192.249
3. THOMAS RAJNE SÖDERBERG rajne@telia.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:19 28.04.2026 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.20.185
4. CARL FABIAN LIND imaswei@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 06:47 30.04.2026 06:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.107
5. Paul Nilsson paul-g.nilsson@outlook.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:38 10.05.2026 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.239.48
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 17:55 10.05.2026 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.177

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.05.2026 17:54

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2026 13:14

DOCUMENT ID:

ByQ9UGRT-e

ENVELOPE ID:

ryQ58M06-e-ByQ9UGRT-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Malmö Living 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

88fa4efccac506f67bcef9d624f5a461637ab097ba1219e
b1a8ec1d8ce7dcc4d85b9febf32d053d968c93c0727f1c9
74642bc942270d7c542be441b25604ffd4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	10.05.2026 17:54	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	10.05.2026 17:54	Low	IP: 213.67.205.177

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

Attachments

No attachments 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

 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