

Årsredovisning 2023

Brf Malmö Living

769621-1874



Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmö Living

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6.
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 kommer 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Rallaren 2	2019	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

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

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019

Föreningen har 86 bostadsrätter om totalt 5 735 kvm och 2 lokaler om totalt 184 kvm. Byggnadens totalyta är 5919 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.

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 och Lena Wallin Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig från 2020 fram till 2069.

Avtal med leverantörer

Städning	Aktiva Servicepartner
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Primär
Trädgårdsskötsel	Växtkraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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 1 700 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 5 % från 2023-04-01 och med 10 % från 2024-01-01, främst till följd av högre räntekostnader.

Föreningen har erhållit 1 400 000 kronor från byggbolaget Veidekke som ersättning för att terrassytan på plan 8 blev mindre än utlovat. Ersättningen har gått till amortering, som under året uppgick till totalt 3 400 000 kr.

Amorteringen ska över tid täcka den genomsnittliga årliga underhållskostnaden. Därmed 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. 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.

Förändringar i avtal

Hyresavtal för den större lokalen om 119,5 kvm har tecknats med biluthyraren Hertz.

Övriga uppgifter

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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 120 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 16. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 573 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 869 098	4 612 610	4 992 821	3 351 898
Resultat efter finansiella poster	-1 913 864	-2 352 071	-1 820 107	-2 012 782
Soliditet (%)	78	77	77	-
Yttre fond	1 287 975	897 153	503 000	-
Taxeringsvärde	197 681 000	197 681 000	131 539 000	131 539 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	722	703	774	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,1	84,5	85,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 203	14 796	15 127	15 394
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 762	14 336	14 656	14 915
Sparande per kvm totalyta, kr	339	275	365	315
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	42	52	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	61	57	56	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	31	33	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	131	141	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,73	1,04	1,04	-
Räntekänslighet (%)	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 320 015 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 1 700 000 kr.

Styrelsen har den 1/1 2024 höjt avgifterna med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	299 060 000	-	-	299 060 000
Fond, yttre underhåll	897 153	-	390 822	1 287 975
Balanserat resultat	-4 730 042	-2 352 071	-390 822	-7 472 936
Årets resultat	-2 352 071	2 352 071	-1 913 864	-1 913 864
Eget kapital	292 875 039	0	-1 913 864	290 961 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 472 936
Årets resultat	-1 913 864
Totalt	-9 386 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 401 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 000
Balanseras i ny räkning	-10 737 799
	-9 386 799

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 869 098	4 612 610
Övriga rörelseintäkter	3	1 493 617	159 859
Summa rörelseintäkter		6 362 715	4 772 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 542 312	-1 921 295
Övriga externa kostnader	9	-312 546	-260 131
Personalkostnader	10	-130 057	-180 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 870 072	-3 870 072
Summa rörelsekostnader		-6 854 986	-6 231 868
RÖRELSERESULTAT		-492 271	-1 459 398
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 793	626
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 438 386	-893 299
Summa finansiella poster		-1 421 593	-892 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 913 864	-2 352 071
ÅRETS RESULTAT		-1 913 864	-2 352 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	371 374 853	375 244 925
Summa materiella anläggningstillgångar		371 374 853	375 244 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		371 374 853	375 244 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		189 662	134 870
Övriga fordringar	13	103 355	72 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	689 858	140 194
Summa kortfristiga fordringar		982 875	347 185
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 713 542	2 948 187
Summa kassa och bank		1 713 542	2 948 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 696 417	3 295 372
SUMMA TILLGÅNGAR		374 071 270	378 540 297

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 060 000	299 060 000
Fond för yttre underhåll		1 287 975	897 153
Summa bundet eget kapital		300 347 975	299 957 153
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 472 936	-4 730 042
Årets resultat		-1 913 864	-2 352 071
Summa ansamlad förlust		-9 386 799	-7 082 114
SUMMA EGET KAPITAL		290 961 176	292 875 039
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	59 151 000	58 749 335
Summa långfristiga skulder		59 151 000	58 749 335
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 304 908	26 106 573
Leverantörsskulder		704 555	57 503
Skatteskulder		133 620	110 800
Övriga kortfristiga skulder		28 204	72 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	787 807	568 239
Summa kortfristiga skulder		23 959 094	26 915 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 071 270	378 540 297

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-492 271	-1 459 398
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 870 072	3 870 072
	3 377 801	2 410 674
Erhållen ränta	16 793	626
Erlagd ränta	-1 430 371	-893 299
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 964 223	1 518 001
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-635 690	-46 530
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	836 822	-63 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 165 355	1 407 974
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 400 000	-1 894 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 400 000	-1 894 624
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 234 645	-486 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 948 187	3 434 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 713 542	2 948 187

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 föreningsstämman 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 609 975	3 479 664
Rabatter lokaler	-9 238	-41 667
Hysesgaranti, lokaler	324 847	0
Hysesintäkter, lokaler	413 401	620 602
Avgift för TV, telefoni och bredband	210 098	236 328
Varmvatten	99 665	101 884
El	220 350	215 799
Summa	4 869 098	4 612 610

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	54 271	123 717
Pantförskrivningsavgift	9 450	9 660
Överlåtelseavgift	14 338	16 894
Andrahandsuthyrning	15 558	9 588
Kompensation för takterrass	1 400 000	0
Summa	1 493 617	159 859

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel/städ	377 764	227 100
Besiktning och service	209 645	158 722
Trädgårdsarbete	115 527	9 312
Summa	702 936	395 134

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer	409 839	164 796
Summa	409 839	164 796

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	50 000	112 178
Summa	50 000	112 178

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	291 530	251 376
Uppvärmning	358 442	338 694
Vatten	249 855	183 319
Sophämtning	105 738	96 152
Summa	1 005 565	869 541

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	81 457	73 956
Avgift för TV, telefoni och bredband	225 705	238 880
Fastighetsskatt	66 810	66 810
Summa	373 972	379 646

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	5 204	4 897
Övriga förvaltningskostnader	170 683	140 164
Revisionsarvoden	16 745	15 653
Ekonomisk förvaltning	95 069	94 244
Konsultkostnader	24 845	5 174
Summa	312 546	260 131

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	144 200
Sociala avgifter	25 057	36 170
Summa	130 057	180 370

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 438 341	893 208
Övriga räntekostnader	45	91
Summa	1 438 386	893 299

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 861 000	386 861 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 861 000	386 861 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 616 075	-7 746 003
Årets avskrivning	-3 870 072	-3 870 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 486 147	-11 616 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	371 374 853	375 244 925
<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	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	98 638	72 121
Skattefordringar	778	0
Övriga fordringar	3 939	0
Summa	103 355	72 121

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	556 529	19 225
Fastighetsskötsel	17 412	1 615
Städning	13 902	11 965
Försäkringspremier	67 202	63 665
Avgift för TV, telefoni och bredband	11 083	20 163
Ekonomisk förvaltning	23 730	23 561
Summa	689 858	140 194

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
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	2024-01-28	3,79 %	22 304 908	25 704 908
Summa			81 455 908	84 855 908
Varav kortfristig del			22 304 908	26 106 573

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 455 908 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	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsel	31 201	30 673
Uppvärmning	52 517	45 710
Vatten	23 108	0
Renhållningsavgift	5 325	1 198
Utgiftsräntor	8 015	0
Förutbetalda avgifter/hyror	651 641	475 751
Beräknat revisionsarvode	16 000	14 907
Summa	787 807	568 239

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 801 000	88 801 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lånet med omsättningsdag 2024-01-28 har satts om till en ränta på 4,1 % och löper till 2025-01-28.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Rajne Söderberg
Ordförande

Christian Mattsson
Styrelseledamot

Fabian Lind
Styrelseledamot

Paul Nilsson
Styrelseledamot

Peter Arendt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516987780

Dokument

ÅR 2023 Brf Malmö Living

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-05-07 17:15:40 CEST (+0200) av Malin

Lööf (ML)

Färdigställt 2024-05-10 11:38:44 CEST (+0200)

Initierare

Malin Lööf (ML)

Simpleko

malin.loof@simpleko.se

Signerare

Rajne Söderberg (RS)

rajne@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THOMAS RAJNE SÖDERBERG"

Signerade 2024-05-08 20:34:51 CEST (+0200)

Christian Mattsson (CM)

ccmattsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Christian Mattsson"

Signerade 2024-05-07 19:45:43 CEST (+0200)

Fabian Lind (FL)

imaswei@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FABIAN LIND"

Signerade 2024-05-08 16:51:38 CEST (+0200)

Paul Nilsson (PN)

paul-g.nilsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul Nilsson"

Signerade 2024-05-08 17:18:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516987780

Peter Arendt (PA)
peter641@live.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ARENDT"
Signerade 2024-05-07 17:19:18 CEST (+0200)*

Niclas Wärenfeldt (NW)
niclas.warenfeldt@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Niclas Wärenfeldt"
Signerade 2024-05-10 11:38:44 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 8a922f7212187e[...]9c3ddfa05cb89

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-10 09:41:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**