



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren

769635-6323

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Föraren 1 i Malmö kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 57 bostadsrättslägenheter, totalt ca. 3 819 m². Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats avsedd för handikappsparkering.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnads kalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gästlägenhet, barnvagnsförråd samt extra förråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Kommunen har rätt att anlägga, bibehålla, underhålla, nyttja och ta bort för allmänt och gemensamt ändamål avsedda anordningar såsom ledningar, rör, kulvertar, tunnlar och bergrum samt belysningsanordningar och allt med därtill hörande anordningar samt infästningar på byggnad på fastigheten. Inom fastigheten får inte vidtas åtgärder som kan förhindra eller försvåra anläggande, nyttjande eller inspektion av ovan angivna anordningar. Fastighetsägaren är förbunden att medverka till att teckna servitutavtal för att säkra ledningsägares rätt enligt ovan samt medge inskrivning av rättigheter.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Brandskydd kompletterat med brandvarnare i källaren samt tydligare märkning 2022

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 5% fr.o.m. den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gällde till den 30 mars 2022. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten fastighetsservice AB. Avtalet gällde till den 31 mars 2022. Föreningen har tecknat nytt avtal med Riksbyggen om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av installationer. Avtalen gäller till den 31 december 2024.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år. Även köldmediekontroll ingår under garantitiden, kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM@home AB för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under november/december genomfört brandrond i huset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 972 570 kronor (868 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (åtta) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att tre (tre) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat avtal med Great Security avseende SBA. Föreningen har även tecknat avtal med Wasabi AB avseende snöröjning samt med Gröna Gården för trädgårdskötsel.

Planerad verksamhet för kommande år

Arbete för övergång till gemensam el är påbörjad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 89 (87).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Michaela Sava	Ordförande
Eva Björkman	Ledamot
Carin Spjuth	Ledamot
Alison Mendez	Suppleant
Aleksandra Vuksanovic	Suppleant
Maximiliano Alonso	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Eva Bergman och Theresa Andersson som suppleanter ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (nio) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie
Huvudansvarig Erik Mauritzson	

Ernst & Young AB	Suppleant
Karin Svensson	

Valberedning

Alexander Borestam
Theresa Andersson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2017.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 739	2 727	1 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-368	-42	179
Soliditet, %	77,42	77,14	76,78
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	47 758	48 048	48 340
Lån per m ² boarea, kr	10 660	10 915	11 139
Genomsnittliga skuldränta, %	1,27	1,11	1,17
Fastighetens belåningsgrad, %	22,32	22,72	23,04
Årsavgift per m ² boarea	646	646	646

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 46,45 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser			Balanserat	Årets
	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för yttre	resultat	resultat
	insatser	avgifter	underhåll		
Belopp vid årets ingång	85 192 000	57 003 000	114 570	64 046	-42 450
Disposition av föregående års resultat:				-42 450	42 450
Yttre fond			114 570	-114 570	
Årets resultat					-368 091
Belopp vid årets utgång	85 192 000	57 003 000	229 140	-92 974	-368 091

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

balanserat resultat	-92 975
årets resultat	-368 091
	-461 066
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	114 570
Balanseras i ny räkning	-575 636
	-461 066

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 739 400	2 726 770
Övriga rörelseintäkter	3	23 286	0
Summa rörelseintäkter m.m.		2 762 686	2 726 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 112 819	-919 129
Övriga externa kostnader	5	-305 769	-215 279
Personalkostnader	6	-82 523	-60 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 236	-1 111 236
Summa rörelsekostnader		-2 612 347	-2 306 430
Rörelseresultat		150 339	420 340
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		193	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 623	-463 033
Summa finansiella poster		-518 430	-462 790
Resultat efter finansiella poster		-368 091	-42 450
Resultat före skatt		-368 091	-42 450
Årets resultat		-368 091	-42 450

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 12	182 386 112	183 497 348
Summa materiella anläggningstillgångar		182 386 112	183 497 348
Summa anläggningstillgångar		182 386 112	183 497 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 815	255
Övriga fordringar	8	741 041	947 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	189 339	70 801
Summa kortfristiga fordringar		972 195	1 018 655
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		972 195	1 018 655
SUMMA TILLGÅNGAR		183 358 307	184 516 003

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 195 000	142 195 000
Förlagsinsatser		229 140	0
Fond för yttre underhåll		0	114 570
Summa bundet eget kapital		142 424 140	142 309 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-92 975	64 046
Årets resultat		-368 091	-42 450
Summa fritt eget kapital		-461 066	21 596
Summa eget kapital		141 963 074	142 331 166
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	27 767 000	28 025 000
Summa långfristiga skulder		27 767 000	28 025 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	12 943 430	13 658 000
Leverantörsskulder		184 583	75 527
Skatteskulder		3 850	4 940
Övriga skulder		2 156	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	494 214	421 370
Summa kortfristiga skulder		13 628 233	14 159 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 358 307	184 516 003

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 465 617	2 465 617
Hyra förråd	25 600	26 680
Tillvalsavgifter	150 480	150 480
Övernattningsslägenhet	29 400	16 800
Varmvatten	48 774	58 889
Andrahandsuthyrning	10 680	2 240
Parkeringsplats	7 200	6 000
Övrigt	1 649	64
	2 739 400	2 726 770

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	23 286	0
	23 286	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	224 566	226 327
Elavgifter	305 072	189 995
Fastighetsskötsel	49 047	84 774
Skötsel utemiljö	93 850	26 647
Avfallshantering	46 498	50 618
Fastighetsförsäkring	20 545	18 899
Digitala tjänster	153 211	150 176
Fastighetsskatt	1 380	2 470
Snöröjning	1 684	8 632
Vatten	133 267	98 924
Bevakning	7 608	57 874
Gästlägenhet	800	3 793
Brandskydd	4 750	0
Löpande rep och underhåll	70 541	0
	1 112 819	919 129

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier/material	61 632	66 655
Ekonomisk förvaltning	77 001	71 815
Teknisk förvaltning	122 448	42 126
Serviceavtal	8 272	13 736
Revisionsarvode	18 750	11 250
Bankkostnader	1 619	2 944
Övriga kostnader	16 047	6 753
	305 769	215 279

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	57 772	47 449
Sociala kostnader	24 751	13 337
	82 523	60 786

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 165 000	185 165 000
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 165 000	185 165 000
Ingående avskrivningar	-1 667 652	-556 416
Årets avskrivningar	-1 111 236	-1 111 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 778 888	-1 667 652
Utgående redovisat värde	182 386 112	183 497 348
Taxeringsvärden byggnader	91 138 000	61 247 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	23 800 000
	116 138 000	85 047 000
Bokfört värde byggnader	130 568 564	131 679 800
Bokfört värde mark	51 817 548	51 817 548
	182 386 112	183 497 348

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	703 329	921 401
Fordran Entreprenör	35 186	23 729
Skattekonto	2 466	2 469
Övriga kortfristiga fordringar	60	0
	741 041	947 599

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Varmvatten	7 500	21 873
Fastighetsförsäkring	31 935	17 643
Bredband	24 831	24 831
Cykelservice	6 066	5 791
Teknisk förvaltning	56 969	0
Brandskydd	58 013	0
Övrigt	4 025	663
	189 339	70 801

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	258 000	258 000
Nästa års omförhandlade lån	12 685 430	13 400 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	12 943 430	13 658 000
Summa långfristig del av föreningens lån	27 767 000	28 025 000
Summa skuld till kreditinstitut	40 710 430	41 683 000

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB*	1,69	2023-05-11	12 685 430	0
Nordea Hypotek AB	1	2025-04-16	14 370 000	14 370 000
Nordea Hypotek AB	1,42	2030-04-17	13 655 000	13 913 000
Nordea Hypotek AB	0,75	2022-05-11	0	13 400 000
			40 710 430	41 683 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 943 430	13 658 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 12 685 430 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 393 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	77 260	61 636
Upplupna styrelsearvode	41 450	23 800
Upplupna sociala avgifter	13 000	7 479
Upplupna värmekostnader	29 509	78 220
Upplupet revisionsarvode	20 000	7 500
Förutbetalda hyresintäkter	265 009	242 736
Upplupen el	47 762	0
Övrigt	224	0
	494 214	421 371

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 970 000	42 970 000
	42 970 000	42 970 000

Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michaela Sava
Ordförande

Eva Björkman

Carin Spjuth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritszon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 13:19

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 27.04.2023 13:14

DOCUMENT ID:

r1YMt0DXh

ENVELOPE ID:

By_ztAvQ3-r1YMt0DXh

DOCUMENT NAME:

Brf Sorgenfri Förearen årsredovisning 2022.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joanna Michaela Sava michaela.sava@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2023 10:30 02.05.2023 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/14) IP: 213.65.228.34
2. EVA BOEL KRISTINA BJÖRKMAN eva.bjorkman@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 18:32 04.05.2023 18:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/10/21) IP: 213.65.245.96
3. CARIN SPJUTH carinspjuth@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2023 11:33 05.05.2023 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/11) IP: 83.233.247.209
4. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	05.05.2023 13:19 05.05.2023 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* 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