



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren

769635-6323

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, 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 kvm. Föreningen disponerar över en öppen parkeringsplats avsedd för handikappsparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Entreprenören (JM AB) har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen, måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det 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 finnas 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 bergum 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.

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 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade.

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 gäller till den 30 mars 2022. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten fastighetsservice AB. Avtalet gäller till den 31 mars 2022. Avtalet förlängs med ett år i taget.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 868 000 kronor (429 000 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 nio.

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

Under året har åtta (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (en) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Aimo Park avseende bevakning av föreningens parkering för rörelsehindrade. Föreningen har även tecknat nytt avtal med Telavox avseende telefoni- och växeltjänst för porttelefon samt Ernst & Young AB angående revision.

Planerad verksamhet för kommande år

Föreningens tvåårsbesiktning med JM AB planeras bli genomförd under våren 2022. Föreningens avtal om teknisk förvaltning av installationer med JM AB löper ut den 31 mars 2022. Föreningen har sagt upp avtalet om fastighetsskötsel med Städexperten Fastighetsservice AB, vilket löper ut den 30 april 2022. Ett upphandlingsförfarande avseende fastighetsförvaltnings- och fastighetsskötseljänster pågår och nya avtal planeras bli tecknade under våren 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 87 (86).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2021 haft följande sammansättning:

Aleksandra Vuksanovic	Ledamot	Ordförande
Michaela Sava	Ledamot	
Carin Spjuth	Ledamot	
Alison Mandez	Ledamot	
Cornelia Neuman	Ledamot	Avgick 20 oktober 2021
Eva Bergman	Suppleant	
Theresa Andersson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Anna Gillborg, Charlotte Magill och Swenina Huynh ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit elva (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
Gunilla Rydberg

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 november 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-42	179
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 111</u>	<u>556</u>
Resultat exkl avskrivningar tkr	1069	735
Årets amorteringar tkr	<u>- 858</u>	<u>- 429</u>
Årets likvidöverskott tkr	211	306

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 727	1 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-42	179
Soliditet, %	77,14	76,78
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	48 048	48 340
Lån per kvm boarea, kr	10 915	11 139
Genomsnittliga skuldränta, %	1,11	1,17
Fastighetens belåningsgrad, %	22,72	23,04

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknat till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	85 192 000	57 003 000			178 616
Disposition av föregående års resultat:				178 616	-178 616
Yttre fond			114 570	-114 570	
Årets resultat					-42 450
Belopp vid årets utgång	85 192 000	57 003 000	114 570	64 046	-42 450

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	64 046
årets resultat	-42 450
	21 596
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	114 570
Balanseras i ny räkning	-92 974
	21 596

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 726 770	1 338 012
Övriga rörelseintäkter	3	0	105 176
Summa rörelseintäkter m.m.		2 726 770	1 443 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-919 129	-333 253
Övriga externa kostnader	5	-215 279	-91 022
Personalkostnader	6	-60 786	-36 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 111 236	-556 416
Summa rörelsekostnader		-2 306 430	-1 016 771
Rörelseresultat		420 340	426 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 033	-247 831
Summa finansiella poster		-462 790	-247 801
Resultat efter finansiella poster		-42 450	178 616
Resultat före skatt		-42 450	178 616
Årets resultat		-42 450	178 616

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	183 497 348	184 608 584
Summa materiella anläggningstillgångar		183 497 348	184 608 584
Summa anläggningstillgångar		183 497 348	184 608 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		255	5 046
Övriga fordringar	8	947 599	582 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 801	68 560
Summa kortfristiga fordringar		1 018 655	656 303
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	159 706
Summa kassa och bank		0	159 706
Summa omsättningstillgångar		1 018 655	816 009
SUMMA TILLGÅNGAR		184 516 003	185 424 593

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 195 000	142 195 000
Fond för yttre underhåll		114 570	0
Summa bundet eget kapital		142 309 570	142 195 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		64 046	0
Årets resultat		-42 450	178 616
Summa fritt eget kapital		21 596	178 616
Summa eget kapital		142 331 166	142 373 616
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	28 025 000	28 283 000
Summa långfristiga skulder		28 025 000	28 283 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	13 658 000	14 258 000
Leverantörsskulder		75 527	77 254
Skatteskulder		4 940	2 470
Övriga skulder		0	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	421 370	430 165
Summa kortfristiga skulder		14 159 837	14 767 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 516 003	185 424 593

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 465 617	1 226 699
Hyra förråd	26 680	9 800
Tillvalsavgifter	150 480	74 419
Övernattningsslägenhet	16 800	6 300
Varmvatten	58 889	20 883
Andrahandsuthyrning	2 240	0
Parkeringsplats	6 000	0
Övrigt	64	-89
	2 726 770	1 338 012

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Intäkt av engångskaraktär	0	105 176
	0	105 176

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	226 327	132 607
Elavgifter	189 995	19 308
Fastighetsskötsel	141 604	43 336
Skötsel utemiljö	26 647	38 590
Avfallshantering	50 618	12 960
Fastighetsförsäkring	18 899	9 327
Digitala tjänster	150 176	75 883
Fastighetsskatt	2 470	1 242
Snöröjning	8 632	0
Vatten	98 924	0
Bevakning	1 044	
Gästlägenhet	3 793	0
	919 129	333 253

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier/material	66 655	8 922
Ekonomisk förvaltning	71 815	33 000
Teknisk förvaltning	42 126	21 063
Serviceavtal	13 736	526
Revisionsarvode	11 250	12 500
Bankkostnader	2 944	0
Övriga kostnader	6 753	9 401
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Mätningavgifter	0	4 910
	215 279	91 022

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	47 449	23 650
Sociala kostnader	13 337	7 430
Övrigt	0	5 000
	60 786	36 080

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	185 165 000	0
Omklassificeringar	0	185 165 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 165 000	185 165 000
Ingående avskrivningar	-556 416	0
Årets avskrivningar	-1 111 236	-556 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 667 652	-556 416
Utgående redovisat värde	183 497 348	184 608 584
Taxeringsvärden byggnader	61 247 000	61 247 000
Taxeringsvärden mark	23 800 000	23 800 000
	85 047 000	85 047 000
Bokfört värde byggnader	131 679 800	132 791 036
Bokfört värde mark	51 817 548	51 817 548
	183 497 348	184 608 584

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Klientmedelskonto	921 401	558 969
Fordran Entreprenör	23 729	23 729
Skattekonto	2 469	0
	947 599	582 698

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

ÅR	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	258 000	258 000
Nästa års omförhandlade lån	13 400 000	14 000 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	13 658 000	14 258 000
Summa långfristig del av föreningens lån	28 025 000	28 283 000
Summa skuld till kreditinstitut	41 683 000	42 541 000

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	1,04	2021-05-11	0	14 000 000
Nordea Hypotek AB	1	2025-04-16	14 370 000	14 370 000
Nordea Hypotek AB	1,42	2030-04-17	13 913 000	14 171 000
Nordea Hypotek AB*	0,75	2022-05-11	13 400 000	0
			41 683 000	42 541 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 658 000	14 258 000

*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 2022 om sammanlagt 13 400 000 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	61 636	68 130
Upplupna styrelsearvode	23 800	23 650
Upplupna sociala avgifter	7 478	7 430
Upplupna värmekostnader	78 220	60 300
Upplupet revisionsarvode	7 500	40 000
Förutbetalda hyresintäkter	242 736	230 655
	421 370	430 165

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	42 970 000	42 970 000
	42 970 000	42 970 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Villkoren för det dellån som löper ut 2022-05-11 kommer att omförhandlas under våren 2022. Föreningen är även inne i ett upphandlingsförfarande avseende fastighetsförvaltnings- och fastighetsskötseljänster och nya avtal planeras bli tecknade under våren 2022.

Bostadsrättsföreningen Sorgenfri Föraren

Malmö 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Aleksandra Vuksanovic
Ordförande

Michaela Sava

Carin Spjuth

Alison Mendez

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritszon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 15:15

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.04.2022 12:26

DOCUMENT ID:

rkZJVAzNq

ENVELOPE ID:

S1gJNRz49-rkZJVAzNq

DOCUMENT NAME:

Brf Sorgenfri Förearen ÅR 2021.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEKSANDRA VUKSANOVIC aleksandralakic90@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 10:31 12.04.2022 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/04/1990) IP: 78.68.246.144
2. Joanna Michaela Sava sava_michaela@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2022 12:38 13.04.2022 12:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/04/1973) IP: 78.79.187.231
3. ALISON MENDEZ VARGAS alison.mendez@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2022 09:42 13.04.2022 13:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/11/1985) IP: 81.225.168.241
4. CARIN SPJUTH carinspjuth@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2022 14:08 19.04.2022 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/12/1956) IP: 37.123.185.215
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	19.04.2022 15:15 19.04.2022 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/07/1982) IP: 145.62.64.97

* 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