

Årsredovisning för
BRF Malmsjön i Vårsta
769633-0971

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-12-07 . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den

Johan Norberg
Styrelse ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Föreningens information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-14 och stadgarna resgistrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	Belopp i kr
Nettoomsättning	3 317 269	3 322 704	3 419 103	-	
Resultat exkl avskrivningar	1 758 208	1 331 210	1 461 487		
Soliditet (%)	74	74	74	54	
Kassalikviditet (%)	129,8	128,8	130,6	200,2	
Lån, kr/kvm	12 544	12 738	12 932	13	
Årsavgift/kvm	715	715	715		
Snittavgift kr/kvm	11	11	11		
Skuldränta	1,060%	1,060%	1,060%		

Eget kapital

	Medlemsins.	Fond ytt.undh	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	220 320	-436 637	-1 349 155
Disposition enligt stämman		168 600	-168 600	
års resultat			-1 349 154	1 349 154
Årets resultat				-914 006
Vid årets slut	154 695 000	388 920	-1 954 391	-914 007

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -2 868 398, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-1 954 391
Årets förlust	-914 006
	-2 868 397
reservering fond för yttre underhåll	168 600
i ny räkning överföres	1 082 606
	2 868 397

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie Styrelseledamöter

Johan Norberg	Ordförande	2022
Birgitta Jonsson	Ledamot	2022
Sevgi Cakir	Ledamot	2022
Sevil Tornaci	Ledamot	2022

Valda t.o.m årsstämma

Styrelsesuppleanter

Vakant

Tobias Benne Godkänd revisor 2022

Valberedning
Camilla Ståhl
Björn Wrangert

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårsta 1:515 och Vårsta 1:516.

Underhåll

Fastigheten är ny och det krävs ingen större underhåll, dem mindre som har utförts är pga skadegörelse och förbättrad funktion. Styrelsen kommer nu efter 2 års besiktningen att påbörja arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

2 rok 20 st
3 rok 40 st
4 rok 3 st
5 rok 2 st

Förvaltning och väsentliga avtal

Tekniskförvaltning/fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening
Ekonomisk förvaltning, U.B. Redovisningsbyrå AB
Soppantering, SRV återvinning AB

Avtal

Sopor, SRV återvinning AB
Parkering till den del som tillhör föreningen, Parkeringsservice Svenska AB
Internet/TV, Telenor
Lås, Låspartner
Fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening
Bank, Handelsbanken och Nordea
El, Vattenfall Eldistribution AB
Värme, Södertörns fjärrvärme AB
Revisor, MT Revision AB
Försäkring Moderna försäkringar
Hissar KONE
Snöskottningsavtal Johanneshovs Plåtslageri AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten.
Stämman ägde rum 1 dec 2021. Med på mötet var 23 lgh.
Styrelsen fick in 2 st motioner som handlade om möjlighet att sätta solpaneler på taket och anlägga elbilsaddning. Styrelsen har ordnat med 20 platser för laddning. Vi har också hört oss för ang solpaneler men då vi har för liten takyta ansågs det inte vara ekonomiskt.

Vi hade 2års besiktning i september 2021. Ombesiktning i maj 2022.
Vi har valt HSB till att sköta vår fastighet. De tillträdde 1 jan 2022.
Vi har äntligen fått igång vår värmepump och vår dataanläggning i källaren.
Satt en ledstång på baksidan mot parkeringen.
Våningsregister
Investerat i en ståldörr till fläktrummet efter problem med inbrott.
Oljat in möblerna på takterrassen.
Försökt att få ordning i vårt barnvagnsrum. För många cyklar som står där trots att vi har erbjudit plats i vår källare.
Vi var på en mäsas för brf fastigheter.
Pågående arbeten är underhållsplan som HSB gör åt oss och en hemsida för brf Malmsjön.

Medlemsinformation

Föreningen har 95 (93föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 8 (7 föregående år) överlåtelser skett.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat om att inte ändra årsavgifterna för kommande verksamhetsår. Föreningen har även åtagit sig att betala bredband/tv avgifterna.

Underhåll och reparationer

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheten löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden, avsättning för yttre underhållsfond sker med 40 kr/kvm.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 301 932	3 289 503
Övriga rörelseintäkter	2	15 337	33 201
		<u>3 317 269</u>	<u>3 322 704</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och löpande underhåll	3	-217 377	-141 017
Driftkostnader	4	-1 135 946	-1 613 824
Övriga kostnader	5	-124 917	-153 532
Personalkostnader & Arvoden	14	-80 824	-83 122
Avskrivning på fastigheten		-2 107 979	-2 104 209
Rörelseresultat		<u>-349 774</u>	<u>-773 000</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-564 232	-576 155
Resultat efter finansiella poster		<u>-914 006</u>	<u>-1 349 155</u>
Resultat före skatt		<u>-914 006</u>	<u>-1 349 155</u>
Årets resultat		<u>-914 006</u>	<u>-1 349 155</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	203 699 214	205 580 993
		<u>203 699 214</u>	<u>205 580 993</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>203 699 214</u>	<u>205 580 993</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		591 258	25 901
Övriga fordringar		-	2 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	89 612	55 479
		<u>680 870</u>	<u>83 482</u>
Kassa och bank		1 810 258	1 807 360
Summa omsättningstillgångar		<u>2 491 128</u>	<u>1 890 842</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>206 190 342</u>	<u>207 471 835</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	10	388 920	220 320
		<u>155 083 920</u>	<u>154 915 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	9	-1 954 391	-436 637
Årets resultat	9	-914 006	-1 349 155
		<u>-2 868 397</u>	<u>-1 785 792</u>
Summa eget kapital		<u>152 215 523</u>	<u>153 129 528</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	52 056 092	52 873 728
		<u>52 056 092</u>	<u>52 873 728</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		817 636	817 636
Leverantörsskulder		89 041	89 812
Skatteskulder		2 096	96 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 009 954	464 216
		<u>1 918 727</u>	<u>1 468 579</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>206 190 342</u>	<u>207 471 835</u>

Kassaflödesanalys

	Not	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-914 006	-1 349 155
Avskrivningar		2 107 979	2 104 209
		1 193 973	755 054
Betald skatt		-2 080	-206 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 191 893	548 174
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-597 372	210 651
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		452 215	-63 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 046 736	695 534
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Laddstolpe		-226 200	
Återbetalda fordringar			156 100
Amortering av lån		-817 636	-817 636
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 043 836	-661 536
Årets kassaflöde		2 900	33 998
Likvida medel vid årets början		1 807 358	1 773 360
Likvida medel vid årets slut		1 810 258	1 807 358

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter bostäder	3 014 111	3 014 111
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	263 500	262 750
Andra fakturerade intäkter	39 658	45 843
Summa	3 317 269	3 322 704

Not 3 Reperation och löpande underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsmaterial	25 436	25 075
Möbler och annan utrustning	4 341	17 587
Snöröjning och sandning	73 620	55 133
Trädgårdsarbete	13 269	5 948
Hiss	4 172	4 266
Mattor	3 034	2 293
Löpande underhåll/jour	93 505	30 715
Summa	217 377	141 017

Not 4 Driftkostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsskötel	91 674	95 495
Tekniskförvaltning	97 523	87 165
Hiss	16 114	9 854
Bredband	138 476	258 458
TV	7 410	33 466
El	176 749	263 370
VA-Botkyrka	99 107	100 657
SRV sophantering	59 359	79 216
Uppvärmning	373 748	445 873
Hyra parkering	114 000	110 000
Fastighetsskatt	-92 755	94 835
Försäkring	37 156	35 435
Övriga kostnader	17 385	
Summa	1 135 946	1 613 824

Not 5 Övriga kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Porto	370	443
Ersättning till revisor	24 500	42 500
Redovisningstjänster	93 244	90 797
Bankkostnader	4 823	4 650
Övriga externa kostnader	1 980	15 142
Summa	124 917	153 532

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Räntekostnader, övriga	564 232	576 155
Summa	564 232	576 155

Not 7 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 154 000	209 154 000
-Nyanskaffningar	226 200	
Vid årets slut	209 380 200	209 154 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 573 007	-1 468 798
-Årets avskrivning	-2 107 979	-2 104 209
Vid årets slut	-5 680 986	-3 573 007
Redovisat värde vid årets slut	203 699 214	205 580 993

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	62 274 243	62 274 243
Redovisat värde vid årets slut	62 274 243	62 274 243
Taxeringsvärde byggnad-Bostäder	82 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark- Bostäder	15 600 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark- tomtmark	520 000	520 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	39 013	37 156
Hiss	5 118	5 118
Parkering	9 500	9 500
TV/Bredband	35 981	3 705
	89 612	55 479

Not 9 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

	2022-06-30
Ansamlad förlust	-1 954 391
Årets förlust	-914 006
	-2 868 397
Reservering för fond för ytte underhåll i ny räkning överförd	168 600 1 082 606

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2022-06-30	2021-06-30
Redovisat värde vid årets början	220 320	51 720
Avsättningar som gjorts under året	168 600	168 600
Belopp som tagits i anspråk under året		-
Redovisat värde vid årets slut	388 920	220 320

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	02-495764-265757	564 232	2025-03-30	52 873 728	817 636
				52 873 728	817 636

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 46 945 867
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 52 873 728 kr

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	54 509 000	54 509 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupn arvoden	42 711	42 711
Upplupna räntor	94 834	96 674
Förutbetalda medlemsavgifter	819 418	273 172
Elavgifter	9 473	5 078
Uppvärmning	18 518	21 580
Revision	25 000	25 000
	1 009 954	464 215

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat innan avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm

Årsavgift per kvadratmeter

Snittavgift kr/kvm

Snittavgiften i kronor per kvadratmeter

Skuldränta

Föreningen ränta i procent för lånen.

Not 14 Personalkostnader & Arvoden

Styrelsearvoden

64 998

Socialaavgifter

18 124

Underskrifter

Grödinge

Johan Norberg
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson
Ledamot

Sevil Tornaci
Ledamot

Sevgi Cakir
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 november 2022

Tobias Benne
Godkänd revisor