

Årsredovisning 2022

BRF MAXA

769637-3609



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAXA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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.

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen bildades den 6 mars 2019. Både föreningen och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 mars 2019.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Lund.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Solbjer 3 i Lund. Föreningens byggnad färdigställdes under år 2021.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 99 bostadsrätter och 3 lokaler. Den totala boarean (BOA) är 5 957 kvm och lokalarean (LOA) är 204 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett under juni till oktober 2021.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök

99 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa (Protector från och med 2022-01-01). I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden har slutbesiktats och föreningens byggnad godkändes den 28 oktober 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Lund Solbjer GA:1

En gemensamhetsanläggning för innergård inklusive handikappparkering, infart, gångvägar och passager, innergårdsbelysning samt dagvattenledningar. Medlemmar i gemensamhetsanläggningen är fastigheterna

Solbjer 1-7 enligt fördelningen Solbjer 1 (20/100 andelar), Solbjer 2 (30/100 andelar), Solbjer 3 (Brf Maxa, 46/100 andelar), Solbjer 4 (1/100 andelar), Solbjer 5 (1/100 andelar), Solbjer 6 (1/100 andelar) samt Solbjer 7 (1/100 andelar).

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Fastigheten har ett belastande servitut avseende rätt att använda ett område utanför huskroppen för allmän trafik till förmån för den kommunala fastigheten Lund Östra Torn 27:2.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Daniel Kheirandish Sarabi	Ordförande
Sofia Morin	Ledamot
Harald Åkesson	Ledamot
Mats Larsson	Ledamot
Salar Haghatafshar	Ledamot
Britt-Marie Hansson	Suppleant
Jenny Gorgisyan	Suppleant
Kaj Hedman	Suppleant

VALBEREDNING

Viktoria Willenfelt Lumpkins och David Jansson

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB med som huvudansvarig revisor.

CLAS NIKLASSON

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Hagtorn

ARVODEN

Arvodet till styrelsen under 2022 har uppgått till 50 000 kr för perioden fram till föreningsstämman 2022 och med ett prisbasbelopp (48 300 kr) för perioden från föreningsstämman.

Arvode till revisor enligt faktura.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

ÅRSavgIFT

Årsavgiften är 740 kr/kvm BOA. Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Med anledning ökade kostnader och osäkert ekonomiskt läge har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 9% från 230201.

EKONOMI

Taxeringsvärde för inkomståret 2022 och fastigheten Lund Solbjer 3 fastlades till 173 526 000 kr varav 34 392 000 kr för mark och 139 134 000 kr för byggnad uppdelat på 137 000 000 kr för bostäder och 2 134 000 kr för lokaler.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	4 764 599	370 685
Resultat efter fin. poster	8 866	-146 679
Soliditet, %	72	72
Yttre fond	195 357	16 647
Taxeringsvärde	173 526 000	-
Bostadsyta, kvm	5 957	5 957
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	704	59
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 734	13 902
Genomsnittlig skuldränta, %	1,33	-
Belåningsgrad, %	27,57	27,74

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	215 995 000	-	-	215 995 000
Fond, yttre underhåll	16 647	-	178 710	195 357
Balanserat resultat	0	-146 679	-178 710	-325 389
Årets resultat	-146 679	146 679	8 866	8 866
Eget kapital	215 864 968	0	8 866	215 873 834

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-325 389
Årets resultat	8 866
Totalt	-316 523

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	178 710
Balanseras i ny räkning	-495 233
	-316 523

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		4 764 599	370 685
Rörelseintäkter		-19	95
Summa rörelseintäkter		4 764 580	370 780
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 588 229	-244 634
Övriga externa kostnader	7	-198 071	-22 350
Personalkostnader	8	-36 174	-18 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 843 572	-153 692
Summa rörelsekostnader		-3 666 046	-438 812
RÖRELSERESULTAT		1 098 534	-68 032
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 323	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 090 991	-78 647
Summa finansiella poster		-1 089 668	-78 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 866	-146 679
ÅRETS RESULTAT		8 866	-146 679

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	296 713 936	298 557 508
Summa materiella anläggningstillgångar		296 713 936	298 557 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		296 713 936	298 557 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		92 375	76 094
Övriga fordringar	11	81	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	209 085	52 359
Summa kortfristiga fordringar		301 541	128 453
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 597 899	1 810 562
Summa kassa och bank		1 597 899	1 810 562
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 899 440	1 939 015
SUMMA TILLGÅNGAR		298 613 376	300 496 523

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 995 000	215 995 000
Fond för yttre underhåll		195 357	16 647
Summa bundet eget kapital		216 190 357	216 011 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-325 389	0
Årets resultat		8 866	-146 679
Summa fritt eget kapital		-316 523	-146 679
SUMMA EGET KAPITAL		215 873 834	215 864 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	60 612 150	62 362 150
Övriga långfristiga skulder		76 510	-942 240
Summa långfristiga skulder		60 688 660	61 419 910
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 204 050	21 454 050
Leverantörsskulder		127 962	68 591
Skatteskulder		4 210	0
Övriga kortfristiga skulder		22 487	1 014 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	692 173	674 229
Summa kortfristiga skulder		22 050 882	23 211 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 613 376	300 496 523

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Maxa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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 %

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	29 871	0
Bredband	217 404	18 117
Hysesintäkter, lokaler	303 146	5 879
Intäktsreduktion	0	-5 879
Årsavgifter, bostäder	4 190 832	349 236
Övriga intäkter	23 327	3 427
Summa	4 764 580	370 780

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	212 188	22 410
Hiss serviceavtal	27 158	1 663
Mattservice	9 399	0
Snöskottning	10 091	6 606
Summa	258 836	30 679

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås	41 052	3 375
Försäkringsärende	0	19 077
Hissar	47 430	4 106
Markytor	0	18 774
Summa	88 482	45 332

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	197 209	22 527
Sophämtning	125 750	9 625
Uppvärmning	479 867	72 257
Vatten	108 411	19 587
Summa	911 237	123 996

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	208 759	40 806
Fastighetsförsäkringar	95 655	3 821
Fastighetsskatt	25 260	0
Summa	329 674	44 627

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	3 114	-265
Ekonomisk förvaltning	110 982	4 675
Förbrukningsmaterial	23 580	0
Porttelefon	7 949	650
Programvaror	2 213	1 072
Revisionsarvoden	6 250	1 699
Övriga förvaltningskostnader	43 983	14 519
Summa	198 071	22 350

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	7 607	7 855
Styrelsearvoden	28 567	10 281
Summa	36 174	18 136

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 090 972	78 647
Övriga räntekostnader	19	0
Summa	1 090 991	78 647

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	298 711 200	0
Årets inköp	0	298 711 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 711 200	298 711 200
Ingående ackumulerad avskrivning	-153 692	0
Årets avskrivning	-1 843 572	-153 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 997 264	-153 692
Utgående restvärde enligt plan	296 713 936	298 557 508
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>77 394 565</i>	<i>77 394 565</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 134 000	0
Taxeringsvärde mark	34 392 000	0
Summa	173 526 000	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	81	0
Summa	81	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	102 352	0
Förvaltning	28 770	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 963	52 359
Summa	209 085	52 359

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2029-12-01	1,71 %	20 454 050	20 704 050
Handelsbanken	2023-11-17	2,72 %	20 454 050	20 704 050
Handelsbanken	2024-12-01	0,99 %	20 454 050	20 704 050
Handelsbanken	2026-12-01	1,30 %	20 454 050	20 704 050
Summa			81 816 200	82 816 200
Varav kortfristig del			21 204 050	21 454 050

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	20 000
El	28 524	22 527
Förutbetalda avgifter/hyror	426 263	404 375
Sociala avgifter	0	7 855
Styrelsearvoden	0	25 000
Uppvärmning	70 583	72 257
Utgiftsräntor	139 025	112 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 778	9 625
Summa	692 173	674 229

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	82 816 200	82 816 200
Summa	82 816 200	82 816 200

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9% from 230201 p.g.a. det osäkra ekonomiska läget med ökade omkostnader och räntekostnader. Inga ytterligare höjningar av årsavgiften planeras under 2023. Styrelsen har under andra halvan av 2022 utrett problem med värme i våra lokaler sommartid och planerar under 2023 göra investering för att åtgärda detta problem.

Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Daniel Kheirandish Sarabi
Ordförande

Harald Åkesson
Styrelseledamot

Mats Larsson
Styrelseledamot

Salar Haghighatafshar
Styrelseledamot

Sofia Morin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Grant Thornton Sweden AB
Claes Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 11:23

SENT BY OWNER:

Jesper Andersson · 12.05.2023 12:33

DOCUMENT ID:

BJgFIUcsN3

ENVELOPE ID:

SkKgI5iN3-BJgFIUcsN3

DOCUMENT NAME:

Brf Maxa, 769637-3609 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SALAR HAGHIGHATAFSHAR salar.haghighatafshar@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 12:35 12.05.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/19) IP: 130.235.4.104
2. Daniel Kheirandish Sarabi danielsarabi@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 12:35 12.05.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/24) IP: 83.187.164.129
3. HARALD ÅKESSON Hakeesson@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 12:54 12.05.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/03) IP: 163.116.168.116
4. Sofia Alexandra Morin sofia.am@live.se	Signed Authenticated	12.05.2023 14:30 12.05.2023 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/20) IP: 94.234.106.47
5. MATS LARSSON mats.larsson@lantmannen.com	Signed Authenticated	13.05.2023 05:40 12.05.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/27) IP: 37.197.30.149
6. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	15.05.2023 11:23 15.05.2023 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 88.131.44.131

* 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