

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Livingroom

769614-4869

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Livingroom får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Illern 13. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1938

Föreningens byggnad består av 12 lägenheter, samtliga upplåts som bostadsrätt samt en lokal om 53 kvm. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 516 kvm.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Av planerat underhåll så kommer nya radonmätningar att utföras under 2022 då föregående ej varit godkända, samt åtgärder vidtas för de något förhöjda radonhalterna. Föreningen har ingen upprättad underhållsplan för de kommande åren men är i samtal med leverantör om aatt skapa en. Ny energideklaration har utförts.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Fastighetsskötsel ordnas i egen regi.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2022 lämnas oförändrade.

Årsavgift 2022: 811,10 kr per kvm

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr/lgh samt 1 % av lokalens taxeringsvärde och blir totalt 20 538 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

Budget för nästa år

Budgeten för 2022 visar ett resultat på 59 591 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 17 046 kr och avlyft från fond med 80 000 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-17.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-09-16. I stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 12

Samägare 4

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift med fn. (2021) 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn. 483 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en tvättstuga samt ett hobbyrum, båda i källarvåningen.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar samt via e-post. Information finns även på föreningens anslagstavlor som är placerade i vardera trappuppgång.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2021-09-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Benjamin Grozdanic	Ledamot
Filip Karlsson	Ledamot
Carin Ylisirkka	Ledamot
Emma Törnqvist	Ledamot

Styrelsen har inte haft några protokollförda sammanträden men varit i kontakt i princip veckovis digitalt via gemensam WhatsApp grupp.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (exkl. sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen kan kontaktas genom:

Benjamin Grozdanic : 073-9960149

Filip Karlsson: 073-0729911

Revisorer

Revisor har varit Linus Hedberg vald av stämman.

Valberedning

Beslut att styrelsen utser valberedning inför nästa stämma.

Flerårsöversikt (kr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	518 857	512 939	517 500	515 976
Resultat efter finansiella poster	58 765	-7 402	117 241	83 957
Kassalikviditet (%)	833,0	1 044,0	857,0	630,0
Soliditet (%)	57,5	57,5	57,3	56,7
Fond för yttre underhåll	27 711	187 431	159 720	142 674
Årsavgift per kvm bostadsyta	811	811	811	811
Lån per kvm bostadsyta	9 771	9 820	9 869	9 905
Skuldränta (%)	1,4	1,5	1,3	2,0
Fastighetens belåningsgrad (%)	55	55	55	78
Taxeringsvärde (tkr)	9 237	9 237	9 237	6 532

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 841 327	187 431	-83 493	-7 402	6 937 863
Reservering till yttre fond		27 711	-27 711		0
Disposition av föregående års resultat:			-7 402	7 402	0
Årets resultat				58 765	58 765
Belopp vid årets utgång	6 841 327	215 142	-118 606	58 765	6 996 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-118 606
årets vinst	46 812
	-71 794
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	27 711
i ny räkning överföres	-99 505
	-71 794

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	518 856	512 939
Övriga rörelseintäkter		5 478	10 614
Summa rörelseintäkter		524 334	523 553
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-100 183
Driftskostnader	3	-278 717	-242 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-126 988	-114 514
Summa rörelsekostnader		-405 705	-457 000
Rörelseresultat		118 629	66 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 817	-73 955
Summa finansiella poster		-71 817	-73 955
Resultat efter finansiella poster		46 812	-7 402
Årets resultat		46 812	-7 402

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 951 248	11 065 762
Inventarier	5	49 898	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 001 146	11 065 762
Summa anläggningstillgångar		11 001 146	11 065 762
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	23 331
Övriga fordringar	6	1 200	1 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	9 343	9 071
Summa kortfristiga fordringar		10 543	33 602
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 126 258	976 559
Summa kassa och bank		1 126 258	976 559
Summa omsättningstillgångar		1 136 801	1 010 161
SUMMA TILLGÅNGAR		12 137 947	12 075 923

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 841 327	6 841 327
Fond för yttre underhåll		215 142	187 431
Summa bundet eget kapital		7 056 469	7 028 758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-118 606	-83 493
Årets resultat		46 812	-7 402
Summa fritt eget kapital		-71 794	-90 895
Summa eget kapital		6 984 675	6 937 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	3 500 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	4 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	1 541 982	567 190
Skatteskulder		1 717	1 478
Leverantörsskulder		20 207	-706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	89 366	70 098
Summa kortfristiga skulder		1 653 272	638 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 137 947	12 075 923

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Living Rooms årsredovisning är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	20 år
Inventarier	
5 år	

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. De lån som kommer att refinansieras är exkluderade. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	418 524	418 524
Hysesintäkter lokaler	69 996	64 079
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	8 736	8 736
Kabeltv	21 600	21 600
	518 856	512 939

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Försäkring	22 313	21 525
Fastighetsskatt	20 538	20 178
-El	59 914	52 443
-Vatten och renhållning	58 731	42 032
Förvaltningskostnader inkl avtal adm förvaltning	28 772	28 772
Revisionsarvoden	11 953	15 143
Bredband	38 968	41 472
Övriga kostnader	37 528	20 738
	278 717	242 303

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 036 394	12 036 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 036 394	12 036 394
Ingående avskrivningar	-970 632	-856 118
Årets avskrivningar	-114 514	-114 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 085 146	-970 632
Utgående redovisat värde	10 951 248	11 065 762
Taxeringsvärde byggnad	5 178 000	5 178 000
Taxeringsvärde mark	4 059 000	4 059 000
	9 237 000	9 237 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	62 372	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 372	0
Årets avskrivningar	-12 474	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 474	0
Utgående redovisat värde	49 898	0

Not 6 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 200	1 200
Fordran på leverantör	0	706
	1 200	1 906

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	9 343	9 071
	9 343	9 071

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för 2	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,22	2026-08-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank	1,46	2024-06-19	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,98	2022-09-23	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,10		541 982	567 190
			5 041 982	5 067 190
Kortfristig del av långfristig skuld			1 541 982	567 190

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 915 942 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	5 300 000	5 300 000
	5 300 000	5 300 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	12 429	14 333
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	35 609	32 013
Revisionsarvode 2020	9 953	8 000
El	6 160	5 132
Vatten och renhållning	12 467	10 620
Revisionsarvode 2021	10 000	
Förutbetald avi	2 748	0
	89 366	70 098

Möln dal 2022-

Benjamin Grozdanic

Filip Karlsson

Carin Ylisirkka

Emma Törnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Linus Hedberg
Revisor
Aveny Ekonomi

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Living Room (Org. nr. 769614-4869)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Living Room för verksamhetsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna samt att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt inte innehåller väsentliga felaktigheter. Det är även styrelsen som ansvarar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, förslaget till dispositioner av resultatet samt styrelsens förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om något styrelseledamot är ersättningskyldig gentemot föreningen eller har på annat sätt stridit mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möln dal 16 juni 2022

Linus Hedberg
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Living Room signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENJAMIN GROZDANIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-06-22 kl. 08:27:16



CARIN YLISIRKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-22 kl. 11:01:38



FILIP KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-21 kl. 19:00:06



EMMA TÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-06-21 kl. 16:24:45



LINUS HEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-23 kl. 16:20:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Living Room signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS HEDBERG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-06-23 kl. 16:21:31

