

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Malacka

738200-0615

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Malacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Information om verksamheten

Föreningen bedriver förvaltning av fastigheten Malacka 1 i Kristianstad.

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanträden

Styrelsen har under 2019 genomfört 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande styrelsemötet, som hölls i direkt anslutning till årsmötet. Ett av mötena har tillika varit ett arbetsmöte.

Årsmötet genomfördes torsdagen den 25 april 2019.

Reparation och underhåll

Under året har det hänt mycket med fastigheten. Till att börja med färdigställdes reliningen som har varit ett stort uppdrag, vilket har utförts under 2018 och 2019. Utvändigt har alla stuprör, hängrännor och vindskivor bytts ut, samt bytt plåt på terrasserna.

Invändigt har vi till att börja med gått över till LED belysning med rörelsesensorer, dels för att spara pengar men även för att underlätta för oss boende.

Dessa arbeten har varit omfattande och styrelsen har därför behövt hänskjuta en del tänkta arbeten till nästkommande år.

Under sommaren 2019 upptäcktes det att en dagvattenledning var skadad och denna reparerades. Styrelsen tog då beslut att filma alla dagvattenledningar för att kontrollera om det fanns brott på fler ställen, vilket det tyvärr fanns, dock inte så omfattande som befarat.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 3% den 1 januari 2019.

Övrigt

Fastighetsskötseln har under året utförts av Fasab fastighetsförvaltning som tog över efter SEQ fastighetsförvaltning.

sw

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer, fördelat på 71 stycken lägenheter.

Föreningen har fått 10 nya medlemmar under 2019.
Under året har 8 lägenheter bytt ägare.

11A (15C) Paula Habainy efter C & C Malm
32B (17A) M-B och P-E Lönnbäck efter Gunnel Thornell
27B (17A) Lisa Winblad efter Peter Lundgren
30A (15A) Roine och Karina Hansson efter familjen Ögren
16A (15B) Per La Fleur efter Ann Kjellgren
16B (17A) Johan Berg efter Joel Letéus
12A (15C) Emil Nilsson efter J H Dahlbom
36B (17A) Ingrid Olsson efter Magnus Andersson

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I samarbete med Tyrens AB har arbetet påbörjats med att ta fram underlag till en anbudsförfrågan för att åtgärda de trasiga dagvattenledningarna. Arbetet med att reparera/lägga nya dagvattenledningar kommer att påbörjas under våren 2020. I samband med att ta fram underlagen fick styrelsen information om att vi måste så småningom separera dagvatten och spillvatten. Därför bestämdes det att detta skulle göras samtidigt som dagvattenrören repareras.

När ovanstående arbete är utfört kommer innergården att plattläggas och garageplan asfalteras. Belysning på innergården byts ut i samband med plattläggning.

Nyckel/låssystem kommer att bytas till ILOQ under februari-mars 2020.

Under de närmaste åren kommer det att målas dörrar, golv och tak i källargångarna.

Våra uthyrda lokaler kommer att målas och fräschas upp.

W

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 444	3 335	3 214	3 181
Resultat efter finansiella poster	-193	221	-195	58
Soliditet (%)	4	5	9	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 250	132 184	791 423	-243 841	221 365	999 381
års resultat:				221 365	-221 365	0
Uttag fond för yttre underhåll			-95 063	95 063		0
yttre underhåll			300 000	-300 000		0
Årets resultat					-193 461	-193 461
Belopp vid årets utgång	98 250	132 184	996 360	-227 413	-193 461	805 920

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-227 413
årets förlust	-193 461
	-420 874
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	930 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-675 992
i ny räkning överföres	-674 882
	-420 874

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		3 411 540	3 312 515
Övriga intäkter		31 913	22 169
		3 443 453	3 334 684
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 141 922	-1 857 281
Övriga kostnader		-604 662	-592 579
Personalkostnader	3	-209 420	-207 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 045	-228 209
		-3 308 049	-2 885 982
Rörelseresultat		135 404	448 702
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 124	8 569
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 989	-235 907
		-328 865	-227 338
Resultat efter finansiella poster		-193 461	221 364
Resultat före skatt		-193 461	221 364
Årets resultat		-193 461	221 365



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 505 055	5 629 241
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 537	11 467
Pågående materiella anläggningstillgångar	6	53 375	10 107 012
		17 564 967	15 747 720
Summa anläggningstillgångar		17 564 967	15 747 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 111	17 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 406	29 550
		44 517	47 167
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	700 000	700 000
		700 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>		2 129 309	5 132 213
Summa omsättningstillgångar		2 873 826	5 879 380
SUMMA TILLGÅNGAR		20 438 793	21 627 100



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		98 250	98 250
Reservfond		132 184	132 184
Fond för yttre underhåll		996 360	791 423
		1 226 794	1 021 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-227 413	-243 841
Årets resultat		-193 461	221 365
		-420 874	-22 476
Summa eget kapital		805 920	999 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 610 162	19 057 622
Summa långfristiga skulder		18 610 162	19 057 622
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		457 844	456 568
Leverantörsskulder		30 615	41 993
Övriga skulder		60 429	34 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 823	1 036 843
Summa kortfristiga skulder		1 022 711	1 570 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 438 793	21 627 100

N

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponenter	1,2 % i snitt
Inventarier	33%

Nyckeltalsdefinitioner

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.

N

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
El	70 834	69 632
Fjärrvärme	488 708	553 276
Vatten och avlopp	147 112	146 419
Renhållning och städning	83 908	79 321
Reparation och underhåll	332 998	564 140
Planerat underhåll	675 992	95 603
Försäkringar	60 678	48 762
Trädgård	34 037	13 932
Porttelefoner	3 846	4 432
Fastighetsnät	89 562	149 255
Fastighetsskatt	103 197	100 457
Övr fastighetskostnader	26 593	16 873
Tvätt/sköljmedel	24 457	15 178
	2 141 922	1 857 280

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	160 000	158 667
	160 000	158 667
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 420	49 246
	49 420	49 246
Totala arvoden och sociala kostnader	209 420	207 913

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 771 694	15 771 694
Inköp	2 169 292	0
Omklassificeringar	10 053 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 994 623	15 771 694
Ingående avskrivningar	-9 143 208	-8 918 322
Årets avskrivningar	-347 115	-224 886
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 490 323	-9 143 208
Ingående nedskrivningar	-999 245	-999 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-999 245	-999 245
Utgående redovisat värde	17 505 055	5 629 241
Taxeringsvärden byggnader	38 543 000	31 553 000
Taxeringsvärden mark	19 400 000	15 800 000
	57 943 000	47 353 000

N

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 790	0
Inköp	0	14 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 790	14 790
Ingående avskrivningar	-3 323	0
Årets avskrivningar	-4 930	-3 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 253	-3 323
Utgående redovisat värde	6 537	11 467

Not 6 Pågående materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 107 012	10 107 012
Omklassificeringar	-10 053 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 375	10 107 012
Utgående redovisat värde	53 375	10 107 012

Not 7 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Noterade aktier och andelar, omsättningstillgångar	700 000	848 198
	700 000	848 198

Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 778 786	17 231 350
	16 778 786	17 231 350

Not 9 Ställda säkerheter

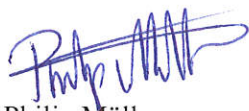
	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	19 593 250	19 593 250
	19 593 250	19 593 250

N

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	19 593 250	19 593 250
	19 593 250	19 593 250

Kristianstad den 30 mars 2020



Philip Möller
Ordförande



Stefan Karström



Gunnel Carlsson

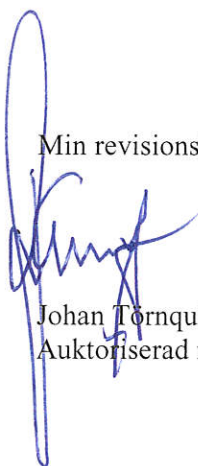


Anna Schéle



Bijar Hasanaj

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2020



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malacka

Org.nr 738200-0615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Malackas finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Malacka enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Malacka enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar


Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Kristianstad 30/3 2020



Johan Törnquist
Auktorserad revisor