





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Malmbrohamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

#### Styrelsen

Bengt Anders Björklund	Ledamot
Sven Bertil Gustav Ekstedt	Ledamot
Susanne Carolina Lagerholm	Ledamot
Eva Iréne Margareta Larsson	Ledamot
Daizy Maud Sarfjord	Ledamot

Carl Fredrik Appelros	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Fredrik Appelros, Sven Bertil Gustav Ekstedt, Giedre Karlsson och Daizy Maud Sarfjord.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jenny Tobiaeson

Ordinarie Extern

Revelino Revision AB

### Valberedning

Saied Alavei  
Seija Hansson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖNNEHOLM 1	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

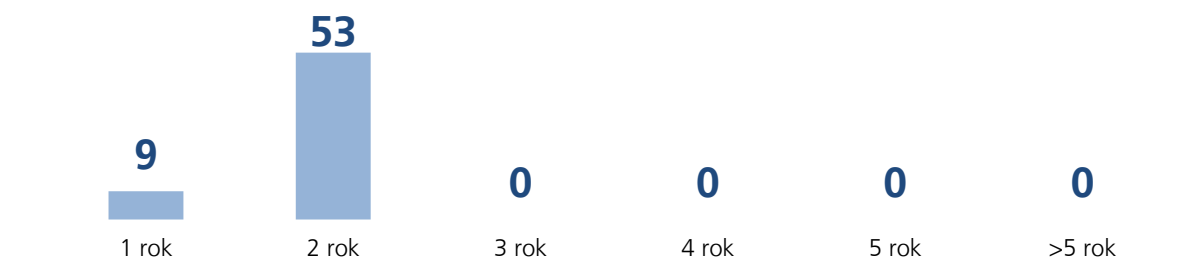
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 264 m<sup>2</sup>, varav 3 186 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 78 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Motionsrum  
Samlingslokal  
Hobbyrum

### Kommentar

Finns i hus 35 källaren  
Finns i hus 35 källaren  
Finns i hus 31 källaren



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugeinstallation	2020	ny torktumlare i 35:an
Renovering av ventilationskanaler	2018 - 2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Fasadvätt	2018	
Lägenhetsinventering	2017	Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna	2017	Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn	2016	
Installation av råttfångare i samtliga hus	2016	
Tvättstugeinstallation	2016	ny torktumlare i 33:an
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus	2016	
Systematisk brandhanterig	2015	
Renovering yttertrappor ner till källare	2015 - 2016	
Utomhusbelysning	2015	Gaveln vid 35:an
Keramiska plattor	2014	Fasad 35:an
Utomhusbelysning	2014	Nya vid Trapphusen
Fuktmätning	2014 - 2015	
OVK besiktning	2013 - 2014	
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
Expansionskärl	2013	byte av befintlig käril
Portkodslås	2013	byte av befintliga lås
Fasadvätt	2012	
Ventil byte till tappvarmvattnet	2011	
Värmeväxlarna och radiatorväxlar	2010	uppgraderat
Takomläggning	2009 - 2010	tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
Relining (avloppstammar)	2005	
Motionsrum	2004	
Renovering yttre källarenedgångar	2004	
Samlingsrum	2003	
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstugor	2000 - 2002	
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1993	
Fönsterbyte	1993	
Nya balkonger	1982	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Underhåll trädgård	Lars Hansson i Skåne AB
Återvinning, Tidningar och papper	Stena Recykling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	Comhem
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JR Service
Fjärrvärme	E.on

## Föreningens ekonomi

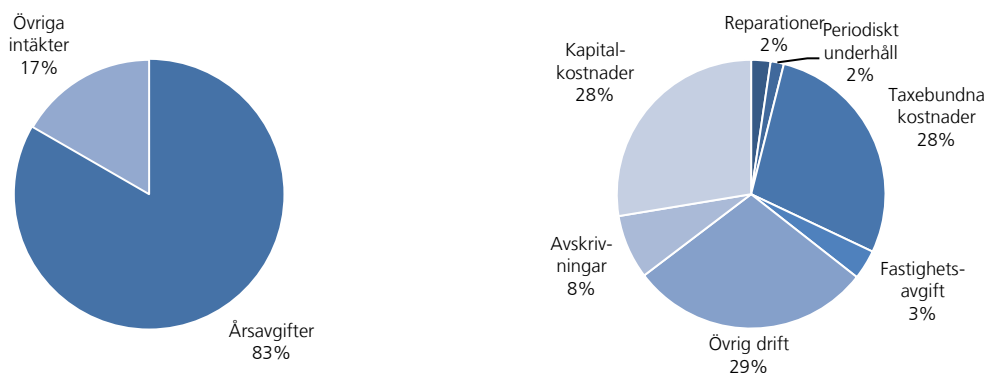
Styrelsen utfärdar varje år ett budgetförslag för kommande år i förhållande till underhållsplanen samt eventuellt övriga kostnader. Brukligt är att styrelsen har ett budgetmöte med vår ekonomiska förvaltare SBC men i år, på grund av rådande förhållande, har styrelsen själva utfärdat denna för 2021. Inga större förändringar samt inga förändrade årsavgifter.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 710 215</b>	<b>2 378 479</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 464 214	2 478 135
Finansiella intäkter	3 824	3 620
Minskning kortfristiga fordringar	1 421	2 060
Ökning av långfristiga skulder	26 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	88 195	0
	<b>28 557 654</b>	<b>2 483 815</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 718 517	1 922 086
Finansiella kostnader	734 871	35 566
Minskning av kortfristiga skulder	0	194 427
Anskaffning tomtmark	25 417 060	0
	<b>27 870 448</b>	<b>2 152 079</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 397 421</b>	<b>2 710 215</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>687 206</b>	<b>331 737</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har varit lite speciellt för oss alla och på grund av Coronaviruset höll vi årsmötet utomhus. Detta uppskattades och styrelsen noterade fler deltagare än "normalt".

Föreningen äger numera tomten. Styrelsen har löst ut tomträtten med 25 miljoner av Malmö Stad och har därmed garderat oss mot ytterligare kostnadsökningar i framtiden.

Styrelsen har gått ut med förfrågan angående uppdatering av underhållsplanen.

Våra utomhusgrillar har reparerats och flyttats till ett bättre läge i bersåerna.

1 st torktumlaren har inhandlats till tvättstugan i 35:an. Övriga maskiner i föreningen byts ut efterhand som dessa är olönsamma att reparera.

Renovering av våra utemöbler har påbörjats och åtgärdas av Bertil i styrelsen.

Comhem har uppgraderats från analog till digitalt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	624	602	589
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	300	529	759	743
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 812	651	647	647
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	61	66	65
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	93	116	128	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	40	39	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	225	11	21	22
Soliditet (%)	11	62	58	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	318	-404	353
Nettoomsättning (tkr)	2 459	2 477	2 427	2 386

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 186 m<sup>2</sup> bostäder och 78 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	48 600	0	0	48 600
Fond för yttre underhåll	4 245 760	625 040	-81 500	3 702 220
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 294 360</b>	<b>625 040</b>	<b>-81 500</b>	<b>3 750 820</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-419 705	-625 040	399 178	-193 843
Årets resultat	-191 775	-191 775	-317 678	317 678
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-611 480</b>	<b>-816 815</b>	<b>81 500</b>	<b>123 835</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 682 880</b>	<b>-191 775</b>	<b>0</b>	<b>3 874 655</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-191 775
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	205 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-625 040
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-611 480</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

43 125
<b>-568 355</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 459 105	2 477 181
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 109	954
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 464 214</b>	<b>2 478 135</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 433 923	-1 584 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 612	-216 642
Personalkostnader	Not 6	-123 017	-120 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 425	-206 425
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 373 977</b>	<b>-2 128 511</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>90 238</b>	<b>349 624</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 824	3 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 837	-35 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 013</b>	<b>-31 946</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-191 775</b>	<b>317 678</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-191 775</b>	<b>317 678</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	28 612 850	3 360 385
Inventarier	Not 9	125 490	167 320
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 738 340</b>	<b>3 527 705</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 741 840</b>	<b>3 531 205</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		905	478
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 365 745	1 684 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 366 650</b>	<b>1 684 676</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 048 824	1 045 014
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 048 824</b>	<b>1 045 014</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 415 474</b>	<b>2 729 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 157 315</b>	<b>6 260 895</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 245 760	3 702 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 294 360</b>	<b>3 750 820</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-419 705	-193 843
Årets resultat		-191 775	317 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-611 480</b>	<b>123 835</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 682 880</b>	<b>3 874 655</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 075 530	2 075 530
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 075 530</b>	<b>2 075 530</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		117 475	105 014
Skatteskulder		6 485	3 261
Övriga skulder		2 632	2 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	272 313	200 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>398 905</b>	<b>310 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 157 315</b>	<b>6 260 895</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stambyte	40år	40år
Tak	30år	30år
Elanläggning	20år	20år
Miljöhus	20år	20år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 999 174	1 940 943
Årsavgifter - lokaler	49 181	48 099
Hyror lokaler	6 000	10 573
Elintäkter	55 224	129 012
Elintäkter moms	1 009	0
Värmeintäkter	348 480	348 480
Öresutjämning	37	74
	<b>2 459 105</b>	<b>2 477 181</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 837	0
Övriga intäkter	1 272	954
	<b>5 109</b>	<b>954</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	270 711	317 826
	Fastighetsskötsel beställning	25 931	53 869
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 142	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 279	3 769
	Snöröjning/sandning	0	5 565
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gemensamma utrymmen	0	3 352
	Sophantering	11 148	8 903
	Gård	0	10 000
	Serviceavtal	5 760	11 520
	Förbrukningsmateriel	7 884	3 581
		<b>395 854</b>	<b>425 885</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	7 267
	Gemensamma utrymmen	0	69 375
	Tvättstuga	52 480	2 687
	Lås	3 091	275
	VVS	4 004	20 468
	Värmeanläggning/undercentral	0	798
	Elinstallationer	0	921
	Fönster	1 957	0
	Balkonger/altaner	613	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	406
		<b>62 145</b>	<b>102 197</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	43 125	51 000
	Ventilation	0	30 500
		<b>43 125</b>	<b>81 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	218 297	197 850
	Värme	303 926	378 116
	Vatten	136 656	131 788
	Sophämtning/renhållning	83 959	84 498
	Grovsopor	3 914	0
		<b>746 751</b>	<b>792 252</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 485	49 508
	Tomträttsavgäld	308	1 980
	Kabel-TV	36 577	36 116
	Bredband	5 040	5 040
		<b>92 410</b>	<b>92 644</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 638</b>	<b>90 414</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 433 923</b>	<b>1 584 892</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 367	1 224
	Tele- och datakommunikation	2 142	1 504
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 625
	Föreningskostnader	438	471
	Styrelseomkostnader	0	325
	Fritids- och trivselkostnader	308	0
	Förvaltningsarvode	98 500	96 986
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	3 938	4 154
	Konsultarvode	21 439	88 623
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	6 730
	Stämpelskatt tomtförvärv	449 035	0
		<b>610 612</b>	<b>216 642</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	101 050	95 650
	Sociala kostnader	21 967	24 902
		<b>123 017</b>	<b>120 552</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Förbättringar	164 595	164 595
	Inventarier	41 830	41 830
		<b>206 425</b>	<b>206 425</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	12 175 412	12 175 412
	Nyanskaffningar	25 417 060	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 592 472</b>	<b>12 175 412</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 815 027	-8 650 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-164 595	-164 595
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 979 622</b>	<b>-8 815 027</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 612 850</b>	<b>3 360 385</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 417 060	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 355 000	31 355 000
	Taxeringsvärde mark	31 149 000	31 149 000
		<b>62 504 000</b>	<b>62 504 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 000 000	62 000 000
	Lokaler	504 000	504 000
		<b>62 504 000</b>	<b>62 504 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	243 453	243 453
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>243 453</b>	<b>243 453</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-76 133	-34 303
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 830	0
	Utrangering/försäljning	0	-41 830
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 963</b>	<b>-76 133</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>125 490</b>	<b>167 320</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	17 148	18 996
	Klientmedel hos SBC	1 348 597	1 665 202
		<b>1 365 745</b>	<b>1 684 198</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 702 220	3 925 809
	Reservering enligt stadgar	625 040	625 040
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 500	-848 629
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 245 760</b>	<b>3 702 220</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,520 %	8 000 000	0	2028-01-30
	Handelsbanken	0,900 %	9 000 000	0	2024-01-30
	Handelsbanken	0,700 %	9 000 000	0	2022-01-30
	Swedbank	1,790 %	2 075 530	2 075 530	2024-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 075 530</b>	<b>2 075 530</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>28 075 530</b>	<b>2 075 530</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 076 000	5 643 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	47 363	3 096
	Avgifter och hyror	224 950	197 233
		<b>272 313</b>	<b>200 329</b>

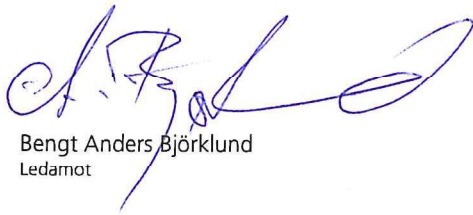
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	<p>Uppdatering av underhållsplanen.</p> <p>Trädgårdssatsning: Styrelsen har i budgeten avsatt pengar till trädgården. Inköp av träd, buskar och/eller blommor. Renovering av utemöblerna fortsätter där arbetet utförs av styrelsen.</p> <p>Årsmötet kommer även i år att hållas utomhus.</p>

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 12 / 4 2021



Bengt Anders Björklund  
Ledamot



Sven Bertil Gustav Ekstedt  
Ledamot



Susanne Lagerholm  
Ledamot



Eva Iréne Margareta Larsson  
Ledamot



Daizy Maud Sarfjord  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021



Jenny Tobiasson  
Extern revisor  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn**

Org.nr 746000-8282

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 för föreningen.

#### *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 föreningen 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.





- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 tryggsätt.





**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

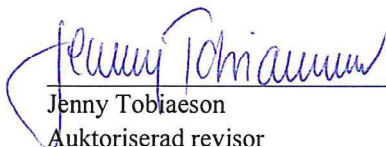
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2021-05-28



Jenny Tobiasson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)