

Årsredovisning

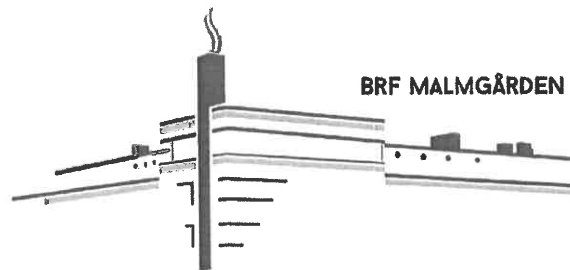
för

Brf Malmgården

769614-5619

Räkenskapsåret

2020



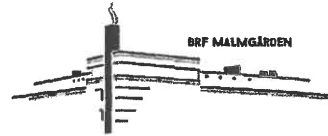
Handwritten signature and date:
13/12/20
2020

Innehållsförteckning	Sida
Kallelse, dagordning och fullmakt	-
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	17

Kontaktuppgift till styrelsen
www.malmgarden.org

Föreningens ekonomiska förvaltare
BoNea 
En del av  nabo

[Handwritten signature]
M 2011



Kallelse till årsstämma 2021

Brf Malmgården kallar härmed till ordinarie årsstämma tisdagen den 11 maj kl 18:00

I tider av COVID-19 deltar alla medlemmar via Zoom.

Zoom laddas enkelt ner till PC, Mac, iPad, iPhone eller Android och inläpp till det digitala mötesrummet öppnar 17.45. För att delta digitalt måste du registrera dig på www.zoom.com på förhand, detta kan göras samma dag. Årsstämman når du via <https://us02web.zoom.us/j/81926595541>
Meeting ID: 819 2659 5541

Dagordning finns på nästa sida.

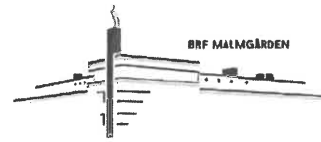
Om du vill utnyttja din rättighet att rösta på årsstämman måste du antingen vara närvarande digitalt *eller* lämna fullmakt till en person som är närvarande digitalt och som kan rösta i ditt ställe. Fullmakten ska på förfrågan kunna visas upp för mötesanordnaren.

Blankett för fullmakt bifogas. Glöm inte att fylla i fullmakten med fullständiga uppgifter och underteckna! Endast giltiga fullmakter accepteras för att någon ska kunna rösta i ditt ställe.

Alla som vill rösta kontrolleras mot föreningens medlemsregister och du måste därför vara beredd att legitimera dig.

Välkommen!

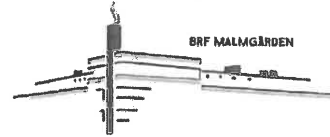
Styrelsen



Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner (enligt § 16 i föreningens stadgar)
18. Stämmans avslutande

BB
12/20/17



FULLMAKT

För _____

att vid föreningsstämman i Brf Malmgården den 11 maj 2021 föra min talan och utöva min rösträtt.

Malmö den / 2021

_____ Lägenhetsnummer (OBS, tre-siffrigt!)

_____ Namnteckning

_____ Namnförtydligande

Observera att fullmakten måste vara fullständigt ifylld för att vara giltig!

Handwritten signature and initials.

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Malmgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad med beteckningen Helge 15, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 2-10, Ehrensårdsgatan 1-9, 9B samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Linda Tuominen	Ordförande	2022
Bo Nordström	Vice ordförande	2022
Mattias Larsson	Kassör	2021
Lova Holm*	Sekreterare	2022
Rufus Björk	Ledamot	2022
Frans Gillberg	Ledamot	2022
John Venkiah	Ledamot	2022
Anders Johansson*	Suppleant	2022
Torbjörn Håkansson	Suppleant	2022

* Avgång registrerad av Bolagsverket 2020-12-23.

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden (inklusive ett konstituerande möte 2020-05-12). Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.

Valberedning

Johan Suneson – sammankallande
Birthe Washington
Monika Kiefer

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7 223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen förvärvade fastigheten Helge 15 av gamla livförsäkringsbolaget SEB Tryggliv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar med totalt 281 lägenheter. 257 (255) av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 24 (26) är upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 17 976 kvm bostadsarea, varav 16 726 (16 638) kvm är bostadsrättsyta och 1 250 (1 338) kvm är hyresrättsyta.

Till fastigheten hör 30 hyreslokaler med total yta 1 142 kvm, 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Lägenhetsfördelning

101 stycken 1 rum och kök
62 stycken 2 rum och kök
85 stycken 3 rum och kök
23 stycken 4 rum och kök
10 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-12, då 28 andelar var representerade.

Extra föreningsstämma ägde rum 2020-11-25, med 54 andelar representerade. Vid extrastämman behandlades styrelsens förslag på fyra av de motioner som behandlats på årsstämman. Medlemmarna ställde sig positiva till tre av de fyra förslagen. Det innebar dels att styrelsen fick i uppdrag att fortsätta arbetet med en övergång till gemensam el samt upphandla en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar, dels att i den löpande förvaltningen tillämpa den miljö- och hållbarhetspolicy som också beslutades på mötet.

Föreningsaktiviteter under året

Trots pandemin deltog med hjälp av frivilliga krafter föreningen i arrangemanget *Kungsloppis* den 27 augusti då ett trettiotal innergårdar runt Kungsgatan och Lugnet öppnades för loppisentusiaster.

Malmgårdens traditionella Julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december men pga. den rådande pandemin fick den göras på ett annorlunda sätt. Jullåtar framfördes live av en mindre ensemble, men dans runt granen samt servering av glögg och pepparkakor fick utgå med hänsyn till direktiven om social distansering. De som hade fönster mot gården fick delta från hemmet, medan boende utan fönster mot gården deltog på gården med iakttagande av rekommenderade försiktighetsåtgärder.

Med produktionsstöd av Malmö Förskönings- och Planteringsförening och forskningsstipendium från Malmö Kulturhistoriska Förening har föreningen bidragit till framställningen av en ny bok om Malmgården och Eric Sigfrid Persson. Boken har producerats genom styrelseledamot och redaktör Frans Gillberg och utgår ifrån dokumentationen av den genomförda fasadrestaureringen och restaureringen av takskulpturen under 2017–2018.

Boken undersöker också den tidiga funktionalismen och placerar in Malmgården i sin tid genom fristående texter av Malmgårdens antikvarie Bengt Wahlgren, antikvarien Olga Schlyter och konsthistorikern Martin Sjøberg från Konstakademiet i Köpenhamn. Boken ges ut av Arena förlag i april 2021.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpanande karaktär.

Malmgårdens symbol, skulpturen *Hemmets härd*, som med ett bidrag från Malmö Förskönings- och Planteringsförening, "Plantan", återfick sin ursprungliga plats på skorstenen mot Drottninggatan hösten 2018, kompletterades under hösten med belysning så att den glimmar i guld även under kvällar och nätter. Plantan bidrog generöst även den här gången.

Under året har förberedelser gjorts för nästa stora underhållsarbete, stamreovering. Vid upphandling tar styrelsen hänsyn till såväl ekonomiska som miljömässiga faktorer. Ett traditionellt stambyte har generellt sett större miljöpåverkan än relining vilket gör relining till ett bra val. Detta beror till största del på att utvinning och produktion av material är betydligt större vid det traditionella stambytet än vid relining. Transporterna är också större för traditionellt stambyte. Återvinningen av material vid det traditionella stambytet skulle dock bli mycket större än vid relining då det vid relining inte blir någon återvinning alls. När det gäller maskinernas energiåtgång har relining något större miljöpåverkan än traditionellt stambyte. Utöver de ekonomiska och miljömässiga faktorerna finns också andra faktorer som till sist påverkar vilken metod för stamreovering som det slutligen blir; besvär för de boende, behov av reovering av badrum men också hur styrelsen själv värderar de olika alternativen.

Utfört underhåll

Följande väsentliga underhållsåtgärder har utförts efter 2012.

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Passagekontrollsystem	2019	Utbyte och komplettering
Entrépartier portar	2019	Utbyte Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
Fasader mot gator	2017-2018	Omfogningtegelfasad, fönsterbyte, balkongreovering
Konstverk Hemmets härd	2018	Restaurering och återmontage
Fiber	2016	Nyinstallation av fiber för bredband
Tappvatten	2012	Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna
El	2012	Nya stammar och utbyte all el i lägenheterna

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Avlopp	2021	Rörinfordring av avlopp (relining)
Värmesystem	2021	Injustering
Hissar	2022	Hissmaskinutrustning tre hissar
Trapphus	2023	Målning och belysning
Värmesystem	2024	Renovering undercentraler
Tvättstugor, torkrum	2024	Utbyte utrustning, ytskiktsreovering
Yttertak	2026	Omläggning tak och enheter på tak
Fasader/fönster	2027	Mot gård
Fönster	2028	Mot gator, målning

Ab
M
L
K
A
W
J
A

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 356 (356) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt EN röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 48 (49) st. överlåtelse varav två lägenheter tidigare upplåtna som hyresrätter sålts av föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättning- och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbeloppet. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt stadgar. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Årets resultat på 1 352 tkr är positivt för fjärde året i rad. Rörelsekostnaderna ligger ungefär på samma nivå som föregående år, kostnaden för periodiskt underhåll har minskat något, medan driftskostnaderna och avskrivningar på materiella anläggningstillgångar istället ökat något.

Fortsatt positivt är att föreningens finansiella kostnader har fortsatt att minska under året och att en god kassalikviditet byggts upp för att fortsätta investera i fastigheten. Under året har refinansiering av lån upphandlats framgångsrikt vid två tillfällen, i april med cirka 10 miljoner kr och under september med cirka 20 miljoner kr. Vid båda tillfällen var intresset från banker och finansinstitut stort.

Processen med att fasa ut den gamla strategin med SWAP:ar fortsätter och beräknas vara slutförd under första halvåret 2022. Givet att inga andra förändringar sker bedöms detta få en fortsatt positiv effekt på föreningens finansiella kostnader. Föreningen tillämpar idag en lånestrategi som innebär lån med olika kredit- och räntebindningstider för att sprida riskerna.

Målsättningen framöver är att fortsätta effektivisera och sänka kostnaderna.

Årsavgifter

Föreningens förbättrade ekonomi har möjliggjort att en sänkning av avgiften med 5% för 2020 och ytterligare en sänkning med 5% för 2021.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "AV" and "ST" and some illegible scribbles.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	798	883	883	884	875
Hysesintäkt, kr/kvm hyresrättsyta	1 284	1 318	1 198	1 152	1 172
Nettoomsättning	18 054	19 476	18 905	19 004	18 422
Resultat efter finansiella poster	1 352	2 472	2 810	2 555	-332
Totalt eget kapital	212 935	206 249	203 432	198 214	195 660
Balansomslutning	384 327	377 548	375 621	372 625	358 414
Soliditet	55,4%	54,6%	54,2%	53,2%	54,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	362 791	366 521	368 262	343 507	347 073
Taxeringsvärde, byggnader och mark	252 332	252 332	227 288	227 288	227 288
Taxeringsvärde, byggnader	135 400	135 400	135 000	135 000	135 000
Låneskuld	167 825	168 325	168 825	169 325	159 825
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	10 034	10 117	10 237	10 358	9 777
Låneskuld, kr/kvm bostadsyta	9 336	9 364	9 392	9 420	8 891
Låneskuld, kr/kvm bostadsyta och lokalyta	8 778	8 805	8 831	8 857	8 360
Belåningsgrad	67%	67%	74%	74%	70%
Amortering under året	500	500	500	500	500
Likvida medel	20 860	10 480	6 680	25 172	11 090
Likviditet	524%	313%	183%	455%	328%
Kassaflöde, kr/kvm	284	351	369	336	173
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	80	80	80	80	33

Bostadsyta: 17 976 kvm, varav 16 726 (16 638) kvm bostadsrätt och 1 250 (1 338) kvm hyresrätt 2020 (2019)
Lokalyta, hyresrätt: 1 142 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 546 986	7 652 998	6 790 039	-25 212 378	2 471 637
Förändring under året	2 668 912	2 665 588		2 471 637	-2 471 637
Avsättning till underhållsfond			1 529 440	-1 529 440	
Ianspråktagande av underhållsfond			-321 045	321 045	
Årets resultat					1 351 707
Belopp vid årets utgång	217 215 898	10 318 586	7 998 434	-23 949 136	1 351 707

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-22 740 741
Avsättning till underhållsfond	-1 529 440
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	321 045
Årets resultat	1 351 707
Summa	-22 597 429

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-22 597 429
Summa	-22 597 429

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

Handwritten signatures and initials:
Malmgården
10/4

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	18 053 920	19 475 598
Summa rörelseintäkter		18 053 920	19 475 598
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 423 675	-9 248 584
Periodiskt underhåll	5	-321 045	-574 545
Övriga externa kostnader	6	-257 856	-281 021
Personalkostnader och arvoden	7	-190 664	-188 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 748 461	-3 662 300
Summa rörelsekostnader		-13 941 701	-13 954 530
Rörelseresultat		4 112 219	5 521 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	38 354	16 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 798 866	-3 066 310
Summa finansiella kostnader		-2 760 512	-3 049 431
Resultat efter finansiella poster		1 351 707	2 471 637
Resultat före skatt		1 351 707	2 471 637
Årets resultat		1 351 707	2 471 637

M. Z. A.
M. Z. A.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	362 791 230	366 521 478
Inventarier	12	144 187	162 400
Pågående byggnation	13	82 975	0
Summa materiella anläggningstillgångar		363 018 393	366 683 879
Summa anläggningstillgångar		363 018 393	366 683 879
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		90 111	124 046
Övriga fordringar	14	138	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	359 214	259 733
Summa kortfristiga fordringar		449 463	383 826
<i>Kassa och bank</i>	16	20 859 590	10 480 298
Summa omsättningstillgångar		21 309 052	10 864 124
SUMMA TILLGÅNGAR		384 327 445	377 548 003

*Per
2021-01-15
A. de*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,52%
Inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som Innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska åta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 081 252 kr.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

Not 3 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	13 978 782	14 580 636
Hysesintäkter, bostäder	1 693 118	1 764 722
Hysesrabatter, bruksvärdesvärde hyreslgh	-88 116	-732
Hysesrabatter	-126 977	-103 750
Hysesintäkter, lokaler	1 403 044	1 448 447
Övriga ersättningar	-1 259	-503
Hysesintäkter, garage	439 993	434 984
Övernattningslägenhet	20 400	42 000
Bredband	505 231	500 940
Avgift andrahandsupplåtelse	47 974	78 890
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	82 340	63 229
Övriga intäkter	18 699	-3 852
Ersättning försäkringsskador	80 691	670 587
Summa	18 053 920	19 475 598

Kommentar:

2019, övriga intäkter: Återföring av post som avser år 2018.

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	2 049 455	1 549 629
El	369 836	454 600
Uppvärmning	2 649 575	2 463 404
Vatten och avlopp	750 520	727 841
Avfallshantering och container	324 103	293 593
Avfallshantering, sopsugsanläggning	69 169	45 451
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	6 891	51 934
Besiktningkostnader, hiss etc.	7 031	0
Brandskydd	11 856	10 194
Bevakningskostnader	6 639	0
Fastighetsförsäkring inkl. Anticlimex skadedjur	165 238	157 541

Porttelefoni, Telenor	2 368	1 778
Kabel-TV	165 044	162 282
Bredband	531 313	531 682
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	736 359	736 318
Fastighetsskötsel utöver avtal	41 703	67 052
Lokalvård	323 644	315 372
Fastighetsskatt	123 320	123 320
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	401 549	386 937
Förbrukningsinventarier	0	9 202
Förbrukningsmaterial	4 188	0
Telefoni	9 996	14 083
Administrativa kostnader	15 285	22 962
Kreditupplysning	15 400	15 000
Inkasso och KFM-avgifter	8 010	3 453
Befarade förluster på kundfordringar	0	545 459
Konstaterade förluster på kundfordringar	118 435	0
Föreningsstämma och årsredovisning	33 387	9 601
Förenings- och fritidsverksamhet	9 773	18 708
Administrativ förvaltning	334 528	357 848
Överlåtelse- och pansättningsavgift	82 752	62 989
Avgift andrahandsuthyrning	8 995	0
Medlemskap i Branschorganisation	14 294	14 618
Tillsyn av lägenhet	13 000	16 875
Driftsuppföljning / Elavläsning	0	48 937
Övriga förvaltningskostnader	20 019	29 921
Summa	9 423 675	9 248 584
Specifisering av löpande underhåll		
Löpande underhåll material och reparationer	55 268	49 372
Bostäder	162 550	170 859
Lokaler	163 623	79 986
Gemensamma utrymmen	170 768	74 975
Installationer	428 718	357 278
Fastighet utvändigt	149 442	55 094
Markytor	5 400	12 033
Garage och p-plats	6 551	79 445
Underhåll p.g.a. skadegörelse	1 442	0
Försäkringsskador	905 693	670 587
Summa	2 049 455	1 549 629

Kommentar:

2020, konstaterade förluster på kundfordringar: Avskrivning av fordringar efter beslut av styrelsen.

2019, befarade förluster på kundfordringar: Kostnader i samband med vattenläckor där det finns liten möjlighet för föreningen att varken erhålla ersättning från försäkringsbolag eller medlem.

Handwritten signature and initials:
12/11
AR
12/11

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen trapphus, puts och målning	0	304 368
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	46 734	0
Installation ventilation OVK	73 750	0
Installationer el	48 674	0
Installationer sopsugsanläggning	0	82 954
Huskropp utvändigt fasader	61 473	187 223
Huskropp utvändigt dörrar	90 414	0
Summa	321 045	574 545

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	28 964	26 438
Underhållsplan	0	15 000
Konsultarvode	75 940	103 750
Juridiska åtgärder	59 626	57 514
Hysesförhandling arvode	46 302	4 825
Övriga kostnader	47 024	73 494
Summa	257 856	281 021

Kommentar:

2020, konsultarvode: Arvode till fastighetsmäklare vid försäljning/upplåtelse.

2019, konsultarvode: Energuideklaration samt arvode till fastighetsmäklare vid försäljning/upplåtelse.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	142 800	141 900
Arvoden valberedning	2 997	2 997
Sociala avgifter	44 867	43 183
Summa	190 664	188 080

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 730 248	3 644 087
Maskiner och inventarier	18 213	18 213
Summa	3 748 461	3 662 300

Handwritten notes and signatures:
M
N
25
J

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar	37 136	16 788
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	1 218	91
Summa	38 354	16 879

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 287 518	1 478 860
Räntekostnader för skulder kopplade till SWAP	1 511 348	1 587 450
Summa	2 798 866	3 066 310

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	215 950 260	215 950 260
Fasader	9 085 920	9 085 920
Balkonger	1 139 839	1 139 839
Fönster	17 962 086	17 962 086
Passagekontrollsystem, entrépartier portar	1 903 577	1 903 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 041 682	246 041 682
Ingående avskrivningar	-29 518 850	-25 874 763
Årets avskrivningar byggnader	-3 730 248	-3 644 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 249 098	-29 518 850
Utgående redovisat värde	212 792 584	216 522 832
Taxeringsvärden byggnader	135 400 000	135 400 000
Taxeringsvärden mark	116 932 000	116 932 000
Summa	252 332 000	252 332 000
Bokfört värde byggnader	212 792 584	216 522 832
Bokfört värde mark	149 998 646	149 998 646
Summa	362 791 230	366 521 478

Fastighetsbeteckning: Malmö Helge 15.
Nybyggnads-/värdeår: 1935.
Areal: 7 223 kvm.
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

[Handwritten signature]
M 25

Not 12 Inventarier

Ingående värde avser nyckel- och förvaringskåp samt tvättstugeutrustning.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	545 826	545 826
Takskulptur Hemmets Härd	182 131	182 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727 957	727 957
Ingående avskrivningar	-565 557	-547 344
Årets avskrivningar	-18 213	-18 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583 770	-565 557
Utgående redovisat värde	144 187	162 400

Not 13 Pågående byggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	77 476
Årets investeringar, relinjing	82 975	0
Omklassificering till byggnad	0	-77 476
Summa pågående byggnation	82 975	0
Utgående redovisat värde	82 975	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	138	47
Summa	138	47

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	46 918	46 138
Renhållning	9 226	1 684
Telenor	133 494	132 610
Kabel-TV	41 661	41 045
Bostadsrätterna	0	10 670
Fortnox	1 267	1 127
Telefoni	2 842	2 468
Hisservice	17 563	17 563
Försäkringsersättning, avser år 2020 erhålls i år 2021	80 691	0
Ränteintäkter	0	109
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 552	6 319
Summa	359 214	259 733

Handwritten notes:
B
F
H

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, transaktionskonto	3 452 673	3 810 517
SBAB, placeringskonto	17 406 917	6 669 781
Summa	20 859 590	10 480 298

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långrvare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB, -799	1,03%	2021-09-15	22 500 000	0
Nordea Hypotek AB, -087	0,65%	2022-08-17	20 325 000	500 000
Nordea Hypotek AB, -181	0,70%	2023-09-20	40 000 000	0
Nordea Hypotek AB, -173	0,75%	2024-08-21	22 500 000	0
Nordea Hypotek AB, -165	0,62%	2024-08-21	52 500 000	0
Nordea Hypotek AB, -409	0,97%	2026-04-15	10 000 000	0
Summa			167 825 000	500 000

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 144 825 000 (137 500 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 23 000 000 (30 825 000) kronor. På balansdagen utgör 500 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 500 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 165 325 000 (165 825 000) kronor.

Föreningen har en ränteswap om 40 000 000 kr hos Nordea Markets. Per bokslutsdag 2020-12-31 är räntesatsen 3,89%. Swapen löper ut 2022-03-31.

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Malmö Helge 15, uttagna fastighetsinteckningar	184 950 000	184 950 000
Summa	184 950 000	184 950 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner, kortfristiga	197 621	193 603
Deposition, handsändare	14 000	14 500
Redovisningskonto för moms	139 563	165 662
Summa	351 184	373 765

MS
Mg RLF
M 25

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnad	64 473	62 431
Förutbetalda hyror och avgifter	1 283 750	1 262 453
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	191 606	190 423
Extern revisor	26 482	23 000
Sophämtning	3 828	0
Övriga upplupna kostnader	13 496	0
Summa	1 583 635	1 538 307

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

År 2021 sänks årsavgifterna med 5%.

Malmö 2021-04-06



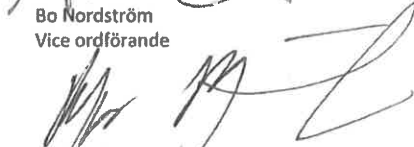
Linda Tuominen
Ordförande



Bo Nordström
Vice ordförande



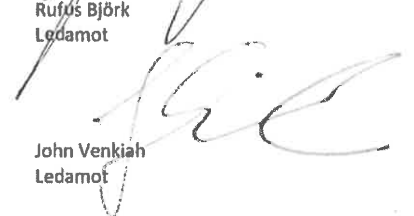
Mattias Larsson
Kassör



Rufus Björk
Ledamot



Frans Gillberg
Ledamot



John Venkiah
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmgården, org. nr 769614-5619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmgården för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Malmgården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

15/9-21

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

KPMG AB
Peter Cederblad
Box 227
201 22 Malmö

2021 - CH-10

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av företagets årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2020 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet daterat och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder, den data och de betydelsefulla antaganden som används vid uppskattningar i redovisningen och de relaterade upplysningarna är rimliga utifrån tillämpliga redovisningsregelverk för finansiell rapportering för att uppnå en rättvisande bild i redovisningen och i upplysningarna.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
7. Vi bekräftar att:
 - (a) Det inte har förekommit oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi är medvetna om och som påverkar företaget vilket innefattar:
 - företagsledningen
 - medarbetare som har väsentliga roller vid utövandet eller övervakningen av den interna kontrollen, eller
 - andra där oegentligheter kan ha väsentlig betydelse för årsredovisningen
 - (b) Det inte har förekommit några anklagelser om oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, som påverkar företagets årsredovisning som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer företaget, tillsynsmyndigheter eller andra.

8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.


Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

Med vänlig hälsning

Bostadsrättsföreningen Malmgården


LINDA TUOMINEN


Markus Lassin