

Årsredovisning

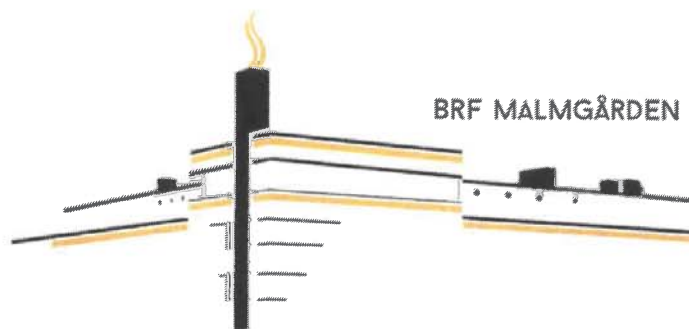
för

Brf Malmgården

769614-5619

Räkenskapsåret

2019



Innehållsförteckning

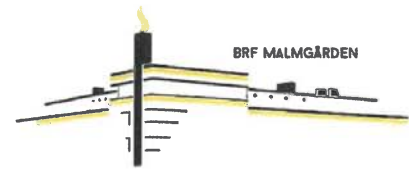
Sida

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

Kontaktuppgift till styrelsen
www.malmgarden.org

Föreningens ekonomiska förvaltare





Kallelse till årsstämma 2020

Brf Malmgården kallar härmed till ordinarie årsstämma tisdagen **den 12 maj, kl 18:00** på **Big Bowl, Östra Förstadsgatan 32.**

Insläpp sker från kl. 17:45.

I tider av COVID-19 vill vi erbjuda alla medlemmar att delta via Zoom.

Zoom laddas enkelt ner till PC, Mac, iPad, iPhone eller Android och insläpp till det digitala mötesrummet öppnar 17.45. För att delta digitalt måste du registrera dig på förhand, detta kan göras samma dag, via:

https://us02web.zoom.us/meeting/register/tZEld-6hpzwpHdzvFrL_SWObcx-N1UvvKnVZ

Efter registrering får du ett bekräftelsemejl med en länk och tillhörande kod för att nå mötet.

Dagordning finns på nästa sida.

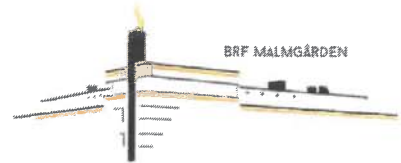
Om du vill utnyttja din rättighet att rösta på årsstämman måste du antingen vara närvarande *eller* lämna fullmakt till en person som är närvarande och som kan rösta i ditt ställe.

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.

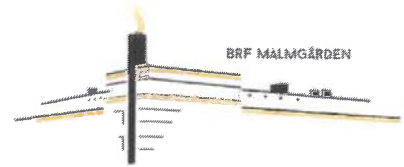
Välkommen!

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



FULLMAKT

För _____

att vid föreningsstämman i Brf Malmgården den 12 maj 2020 föra min talan och utöva min rösträtt.

Malmö den / 2020

_____ Lägenhetsnummer (tre-siffrigt)

_____ Namnteckning

_____ Namnförtydligande

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

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Malmgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 begräsning 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, Ehrensvärdsgatan 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	2020
Anders Johansson	Vice ordförande	2021
Mattias Larsson	Kassör	2021
Frida Gothnier Leander	Sekreterare	2021
Bo Nordström	Vice sekreterare	2020
Julius Breimer*	Ledamot	2020
Torbjörn Håkansson	Ledamot	2021
Frans Gillberg	Suppleant	2021
Felix Sunesson	Suppleant	2021

* Avgång registrerad av Bolagsverket 2020-03-11.

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

↩

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.

Valberedning

Johan Suneson – sammankallande
Birthe Washington
Anna Norén

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. 255 (253) av dessa är upplåtna med bostadsrätt och 26 (28) är upplåtna med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 17 976 kvm bostadsarea, varav 16 638 (16 492) kvm är bostadsrättsyta och 1 338 (1 484) 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-08, då 29 andelar var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Trädgårdsdagar har organiserats i maj och september för gemensamt underhåll av planteringar och utemöbler.

Med hjälp av frivilliga krafter deltog föreningen i arrangemanget Kungsloppis den 25 maj, då ett trettiotal innergårdar runt Kungsgatan öppnades för loppisentusiaster.

Den 23 december genomfördes Malmgården Julinblåsning med blåsorkester, dans kring granen, glögg och pepparkakor.

Arbetet med att förbättra informationsflödet till alla boende i huset via föreningens hemsida www.malmgarden.org har fortsatt.

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.

Under året har entrépartierna i de tre portarna mot Drottninggatan respektive Kungsgatan ersatts med nya i ett utförande som i form, material och färg överensstämmer med byggnadens fasad och tillkomstperiod.

Vidare har under året installerats ett passagekontrollsystem till portar och trapphus (från både gator och gård). Passagesystemet medger inpassage genom mobiluppringning och omfattar även bokning av tvätttider i föreningens tvättstugor.

Som ett glädjande resultat av de senaste årens renoveringsarbeten var Malmgården nominerad som en av tre finalister till Malmö stads stadsbyggnadspris 2019, ett arkitekturpris som delas ut till nyproduktion, ombyggnad eller renovering av ett bostadshus eller en verksamhet som bidragit till att förbättra Malmös stadsmiljö.

Malmgården vann inte tävlingen, men motiveringen till nomineringen är värd att upprepa:

“Eric Sigfrid Perssons Malmgården har återfått sin forna glans, genom ett föredömligt samarbete mellan bostadsrättsförening, antikvarie och byggare. Med varsam hand, noggrannhet i detaljerna och hantverksskicklighet, har originalfasaderna med kopparbalkonger, träfönster och skiftande fogar återställt. Som krona på verket tecknar sig åter konstverket "Hemmets härd" över Malmös innerstad. Material och tekniker valda med hållbarhet och åldrande som ledord, borgar för att den arkitektoniska kvaliteten bibehålls och att historien fortsätter vara en viktig del av framtiden.”

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	Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongrenovering
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	2020	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, ytskiktsrenovering
Yttertak	2026	Omläggning tak och enheter på tak
Fasader/fönster	2027	Mot gård
Fönster	2028	Mot gator, målning

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 356 (351) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 49 (32) st. överlåtelse varav 2 st. 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 prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt stadgar. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Årets resultat på 2 472 tkr är positivt för tredje året i rad. Föreningens finansieringskostnad har fortsatt att falla något under året främst eftersom STIBOR räntan stigit och vi då inte behövt betala ränta i samma utsträckning för det rörliga benet på föreningens SWAP. Föreningens driftskostnader har ökat pga. större kostnader för löpande underhåll. Kostnaden för uppvärmning har fallit något vilket delvis kan härledas till fasad och fönsterrenoveringen.

Under året har en större upphandlad refinansiering om cirka 115 miljoner kr av föreningens låneportfölj genomförts med framgång och finansmarknaden svarade positivt. Föreningen fasar succesivt ut den gamla strategin med SWAP:ar och tillämpar nu en strategi med lån med olika kredit och räntebindningstider utifrån en portföljteori.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna gjordes under 2019. För 2020 har årsavgifterna sänkts med 5%. 

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	883	883	884	875	848
Hysesintäkt, kr/kvm hyresrättsyta	1 318	1 198	1 152	1 172	1 165
Nettoomsättning	19 476	18 905	19 004	18 422	17 850
Resultat efter finansiella poster	2 472	2 810	2 555	-332	-2 057
Totalt eget kapital	206 249	203 432	198 214	195 660	195 992
Balansomslutning	377 548	375 621	372 625	358 414	359 305
Soliditet	54,6%	54,2%	53,2%	54,6%	54,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	366 521	368 262	343 507	347 073	350 638
Taxeringsvärde, byggnader och mark	252 332	227 288	227 288	227 288	179 857
Taxeringsvärde, byggnader	135 400	135 000	135 000	135 000	128 802
Låneskuld	168 325	168 825	169 325	159 825	160 325
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	10 117	10 237	10 358	9 777	9 808
Låneskuld, kr/kvm bostadsyta	9 364	9 392	9 420	8 891	8 919
Låneskuld, kr/kvm bostadsyta och lokalyta	8 805	8 831	8 857	8 360	8 386
Belåningsgrad	67%	74%	74%	70%	89%
Amortering under året	500	500	500	500	500
Likvida medel	10 480	6 680	25 172	11 090	8 273
Likviditet	313%	183%	455%	328%	248%
Kassaflöde, kr/kvm	351	369	336	173	89
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	80	80	80	33	37

Bostadsyta: 17 976 kvm, varav 16 638 (16 492) kvm bostadsrätt och 1 338 (1 484) kvm hyresrätt 2019 (2018)
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)

2

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	214 201 486	7 652 998	5 835 144	-27 067 543	2 810 060
Förändring under året	345 500				
Disp. enl. stämmobeslut				2 810 060	-2 810 060
Avsättning till underhållsfond			1 529 440	-1 529 440	
Ianspråktagande av underhållsfond			-574 545	574 545	
Årets resultat					2 471 637
Belopp vid årets utgång	214 546 986	7 652 998	6 790 039	-25 212 378	2 471 637

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-24 257 483
Avsättning till underhållsfond	-1 529 440
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	574 545
Årets resultat	2 471 637
Summa	-22 740 741

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-22 740 741
Summa	-22 740 741

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

1

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	19 475 598	18 905 034
Summa rörelseintäkter		19 475 598	18 905 034
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-9 248 584	-8 072 843
Periodiskt underhåll	5	-574 545	-813 882
Övriga externa kostnader	6	-281 021	-510 440
Personalkostnader och arvoden	7	-188 080	-126 058
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 662 300	-3 434 858
Summa rörelsekostnader		-13 954 530	-12 958 081
Rörelseresultat		5 521 068	5 946 953
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	16 879	38 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 066 310	-3 175 241
Summa finansiella kostnader		-3 049 431	-3 136 893
Resultat efter finansiella poster		2 471 637	2 810 060
Resultat före skatt		2 471 637	2 810 060
Årets resultat		2 471 637	2 810 060

u

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	366 521 478	368 261 988
Inventarier	12	162 400	180 613
Pågående byggnation	13	0	77 476
Summa materiella anläggningstillgångar		366 683 879	368 520 078
Summa anläggningstillgångar		366 683 879	368 520 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts-, och kundfordringar		124 046	112 952
Övriga fordringar	14	47	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	259 733	307 544
Summa kortfristiga fordringar		383 826	420 546
<i>Kassa och bank</i>	16	10 480 298	6 680 219
Summa omsättningstillgångar		10 864 124	7 100 765
SUMMA TILLGÅNGAR		377 548 003	375 620 843



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		222 199 984	221 854 484
Fond för yttre underhåll		6 790 039	5 835 144
Summa bundet eget kapital		228 990 023	227 689 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 212 378	-27 067 543
Årets resultat		2 471 637	2 810 060
Summa fritt eget kapital		-22 740 741	-24 257 484
Summa eget kapital		206 249 282	203 432 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	137 500 000	168 325 000
Summa långfristiga skulder		137 500 000	168 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 825 000	500 000
Leverantörsskulder		1 037 791	1 755 078
Skatteskulder		23 857	40 726
Övriga skulder	19	373 765	183 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 538 307	1 384 485
Summa kortfristiga skulder		33 798 720	3 863 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 548 003	375 620 843

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 anskaffningsvärden 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	1,48%
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 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

4

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta 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

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	14 580 636	14 557 439
Hysesintäkter, bostäder	1 764 722	1 789 963
Hysesrabatter, bruksvärdesvärde hyreslgh	-732	-11 592
Hysesrabatter	-103 750	0
Hysesintäkter, lokaler	1 448 447	1 428 596
Avtalstillägg, hyreskontrakt lokaler. Tillägg avslutas 2018-02-28	-503	18 300
Hysesintäkter, garage	434 984	427 398
Övernattningslägenhet	42 000	53 100
Bredband	500 940	500 216
Avgift andrahandsupplåtelse	78 890	5 871
Överlåtelser och pantförskrivelser	63 229	67 859
Övriga intäkter	-3 852	67 884
Ersättning försäkringsskador	670 587	0
Summa	19 475 598	18 905 034

Kommentar:

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

2018, Övriga intäkter: Del av denna visar ersättning via Rättskyddsförsäkring: 30 715 kr kopplat till tvist vid uppsägning av kontrakt beträffande kommersiell lokal. Se not 5, Övriga externa kostnader och summa för juridiska åtgärder.

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, specificering enl. nedan	1 549 629	914 406
El	454 600	465 409
El, kompensation till boende	0	18 556
Uppvärmning	2 463 404	2 674 172
Vatten och avlopp	727 841	679 540
Avfallshantering och container	293 593	291 358
Avfallshantering, sopsugsanläggning	45 451	0
Snörenhållning, halkbekämpning och snöjour	51 934	15 964

Brandskydd	10 194	6 106
Fastighetsförsäkring	157 541	151 143
Porttelefoni, Telenor	1 778	0
Kabel-TV	162 282	158 985
Bredband	531 682	525 171
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	736 318	736 348
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 052	28 032
Lokalvård	315 372	324 958
Fastighetsskatt	123 320	112 880
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	386 937	375 697
Förbrukningsinventarier	9 202	12 474
Förbrukningsmaterial	0	405
Telefoni	14 083	24 678
Administrativa kostnader	22 962	13 327
Kreditupplysning	15 000	8 625
Inkasso och KFM-avgifter	3 453	6 302
Befarade förluster på kundfordringar	545 459	4 799
Föreningsstämma och årsredovisning	9 601	13 375
Förenings- och fritidsverksamhet	18 708	19 393
Administrativ förvaltning	357 848	323 146
Överlåtelse och pantförskrivelse	62 989	67 620
Medlemskap i Branschorganisation	14 618	14 418
Tillsyn av lägenhet	16 875	0
Driftsuppföljning / Elavläsning	48 937	71 128
Övriga förvaltningskostnader	29 921	14 428
Summa	9 248 584	8 072 843

Kommentar:

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.

Specificering av löpande underhåll

Löpande underhåll material och reparationer	49 372	64 541
Bostäder	170 859	220 794
Lokaler	79 986	13 996
Gemensamma utrymmen	74 975	101 482
Installationer	357 278	410 902
Fastighet utvändigt	55 094	58 122
Markytor	12 033	5 300
Garage och p-plats	79 445	35 273
Underhåll p g a skadegörelse	0	3 996
Försäkringsskador	670 587	0
Summa	1 549 629	914 406



Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Gemensamma utrymmen	0	155 820
Gemensamma utrymmen trapphus, puts och målning	304 368	0
Installationer värme	0	120 856
Installationer sopsugsanläggning	82 954	0
Huskropp utvändigt fasader	187 223	537 206
Summa	574 545	813 882

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	26 438	19 488
Underhållsplan	15 000	0
Konsultarvode	103 750	103 688
Juridiska åtgärder	57 514	120 066
Hysesförhandling arvode	4 825	5 125
Övriga kostnader	73 494	262 073
Summa	281 021	510 440

Kommentar:

2019, Konsultarvode: Energideklaration samt arvode till fastighetsmäklare vid försäljning/upplåtelse.
2018, Konsultarvode: Fastighetsmäklare vid försäljning/upplåtelse.

2018, Juridiska åtgärder: Övervägande andel av kostnaden är kopplad till tvist vid uppsägning kontrakt beträffande kommersiell lokal. Utgått ersättning via Rättskyddsförsäkring: 30 715 kr vilka är redovisade i not 3, Övriga intäkter i bokslut 2018-12-31.

2018, Övriga kostnader: 250 000 kr av dessa avser förlikning vid ärende uppsägning av kommersiell lokal.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	141 900	94 400
Arvoden valberedning	2 997	1 998
Sociala avgifter	43 183	29 660
Summa	188 080	126 058

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 644 087	3 433 340
Maskiner och inventarier	18 213	1 518
Summa	3 662 300	3 434 858

n

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från bankkonto	16 788	38 329
Ränteintäkter från kortfristiga fordringar	91	19
Summa	16 879	38 348

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 478 860	1 429 863
Räntekostnader för skulder kopplade till SWAP	1 587 450	1 720 207
Räntekostnader för checkräkningskredit, avslutad 2018-12-13	0	25 000
Kostnadsränta ej avdragsgill Skatteverket	0	171
Summa	3 066 310	3 175 241

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 041 682	244 138 105
Ingående avskrivningar	-25 874 763	-22 441 423
Årets avskrivningar byggnader	-3 644 087	-3 433 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 518 850	-25 874 763
Utgående redovisat värde	216 522 832	218 263 342
Taxeringsvärden byggnader	135 400 000	135 000 000
Taxeringsvärden mark	116 932 000	92 288 000
Summa	252 332 000	227 288 000
Bokfört värde byggnader	216 522 832	218 263 342
Bokfört värde mark	149 998 646	149 998 646
Summa	366 521 478	368 261 988

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

Not 12 Inventarier

Ingående värde avser nyckel- och förvaringsskåp samt tvättstugeutrustning.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	545 826	545 826
Takskulptur Hemmets Härd	182 131	182 131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	727 957	727 957
Ingående avskrivningar	-547 344	-545 826
Årets avskrivningar	-18 213	-1 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-565 557	-547 344
Utgående redovisat värde	162 400	180 613

Not 13 Pågående byggnation

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 476	3 689 925
Årets investeringar, portar och komm.system	0	77 476
Omklassificering till byggnad	-77 476	-3 689 925
Summa pågående byggnation	0	77 476
Utgående redovisat värde	0	77 476

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	47	50
Summa	47	50

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	46 138	44 820
Renhållning	1 684	21 718
Telenor	132 610	0
Kabel-TV	41 045	171 859
Bostadsrätterna	10 670	0
Fortnox	1 127	803
Telefoni	2 468	2 468
Hisservice	17 563	17 563
Driftskostnader	0	23 708
Ränteintäkter	109	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 319	24 605
Summa	259 733	307 544

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	0	1 245
Nordea, transaktionskonto	3 810 517	2 025 981
SBAB, placeringskonto	6 669 781	4 652 993
Summa	10 480 298	6 680 219

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB, -803	1,20%	2020-04-15	10 000 000	0
Nordea Hypotek AB, -646	0,95%	2020-09-15	20 825 000	500 000
Nordea Hypotek AB, -799	1,03%	2021-09-15	22 500 000	0
Nordea Hypotek AB, -802	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
Summa			168 325 000	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 137 500 000 (168 325 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 30 825 000 (500 000) 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 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 165 825 000 (166 325 000) kronor.

Föreningen har en ränteswap om 40 000 000 kr hos Nordea Markets. Per bokslutsdag 2019-12-31 är räntesatsen 3,89%. Swapen löper ut 2022-03-31.

Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Malmö Helge 15, uttagna fastighetsinteckningar	184 950 000	184 950 000
Summa	184 950 000	184 950 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner, kortfristiga	193 603	24 780
Deposition, handsändare	14 500	15 000
Redovisningskonto för moms	165 662	143 629
Summa	373 765	183 409

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	62 431	46 590
Förutbetalda hyror och avgifter	1 262 453	1 172 767
Förtroendevalda, arvoden och soc.avgifter	190 423	126 159
Extern revisor	23 000	20 000
Administrativ förvaltning	0	15 000
Övriga upplupna kostnader	0	3 969
Summa	1 538 307	1 384 485

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

År 2020 sänks årsavgifterna med 5%.

Malmö 2020 - 04 - 13



Linda Tuominen
Ordförande

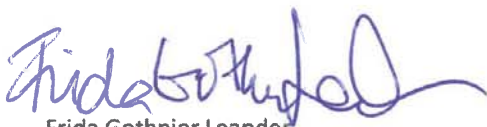


Anders Johansson
Vice ordförande



Mattias Larsson
Kassör

Torbjörn Håkansson
Ledamot



Frida Gothnier Leander
Ledamot



Bo Nordström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 15/7-20

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 2019.

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 2019 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 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 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 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 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 2019 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 fortlöpa 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 trygghande 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 försumelse 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 2020-04-15

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor