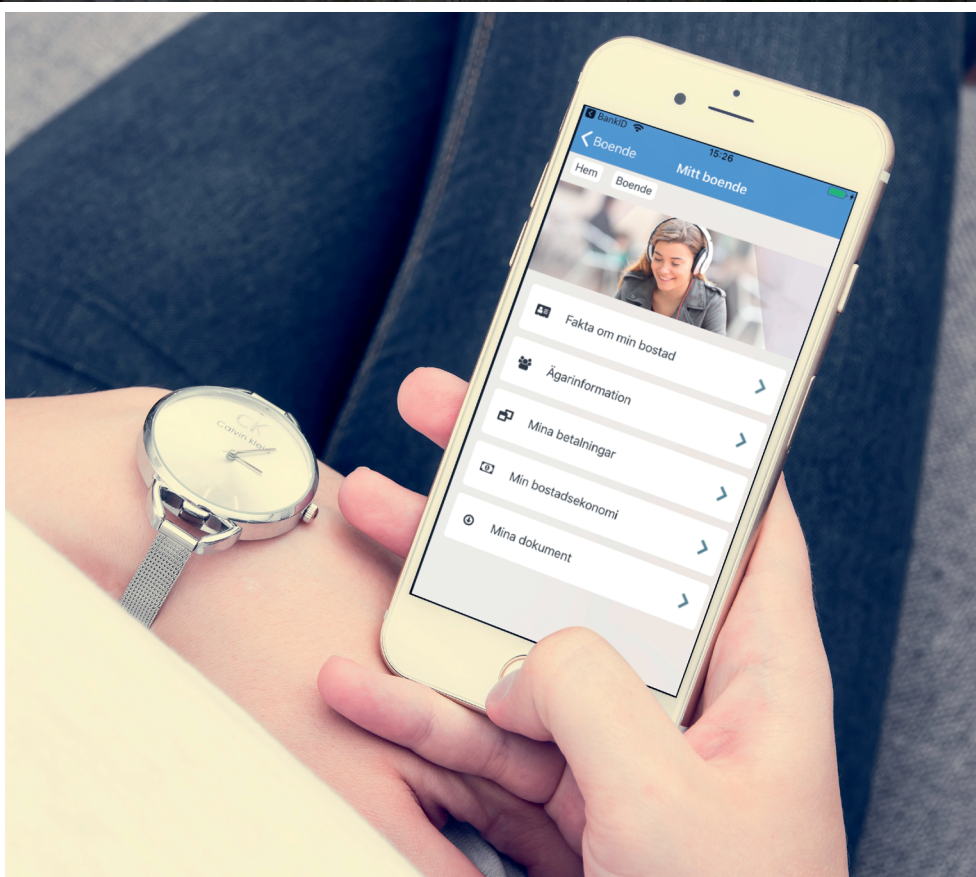




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2078.
- 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 1995-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Per Hansson	Ordförande
Anna Carin Leffler	Ledamot
Thomas von Gegerfelt	Ledamot

Athanassios Giannakopoulos	Suppleant
Viviane Janson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Athanassios Giannakopoulos, Viviane Janson, Anna Carin Leffler och Thomas von Gegerfelt.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Lundin	Ordinarie Intern
Bengt Olsson	Suppleant Intern

Valberedning

Torbjörn Jonsson
Seppo Peltonen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Högbonden 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 1 flerbostadshus.

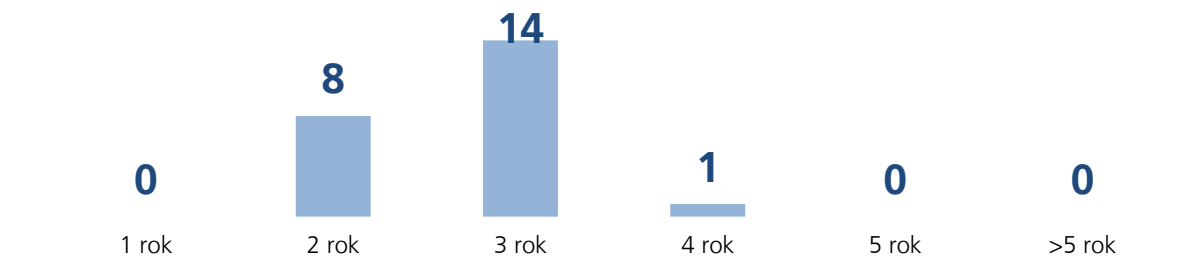
Värdeåret är 1998.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 980 m², varav 1 755 m² utgör lägenhetsyta och 225 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades Fortlöpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Stödmur vid yttre källartrappan ersätts av träterrasser med växter	2019
Staketen runt fastigheten ska renoveras	2019
Energideklaration av fastigheten	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering gemensamhetslokal		Vid behov
Byte vitvaror i tvättstuga o gemensamhetslokaler		Vid behov
Takunderhåll; rengöring tegel o målning plåt	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk o Teknisk förvaltning	SBC
Hissar	Kone
Tvättstugeutrustning	Miele
Trappstädning	T Puts & Städ
Parkskötsel & snöröjning	Niklassons Gräv & Trädgårdsanläggningar
Kabel-TV	Com Hem
Reglersystem för värme/varmvatten	QSEC Energy Control

Övrig information

Förningens övernattningslägenhet har använts 52 nätter.

Gemensamhetslokalen har använts 13 gånger och till samtliga styrelsemöten.

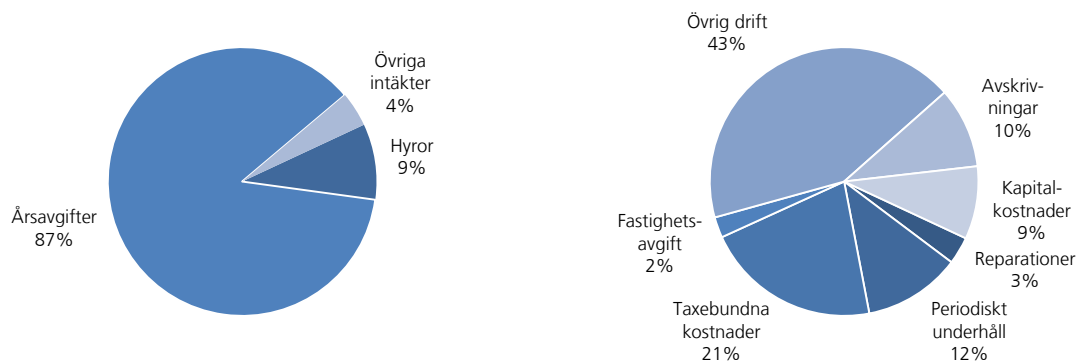
Lokalerna har skötts av två medlemmar. Föreningen riktar ett stort tack till dessa.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 037 833	1 037 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 481 544	1 488 942
Finansiella intäkter	-9	0
	1 481 535	1 488 942
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 361 894	1 304 796
Finansiella kostnader	146 423	146 423
Ökning av kortfristiga fordringar	506	1 081
Minskning av kortfristiga skulder	23 490	36 614
	1 532 313	1 488 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	987 055	1 037 833
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-50 778	28

*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 1 377 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

Matavfallsåtervinning till biogas har införts.

Stödmuren utanför gemensamhetslokalen har ersatts av träterrasser med växtlighet.

En lägenhet har renoverats efter vattenskada.

Genomgång av samtliga Ballofixventiler i fastigheten.

Staketet mot gårdssidan har renoverats och delvis bytts ut.

Garaget har klottersanerats ett flertal gånger av styrelsen. Vandaliseringen har polisanmälts upprepade gånger.

Ett inbrottsförsök stoppades av rådiga grannar. Polis tillkallades och förövaren togs om hand. Stort tack till er som ingrep.

Frivilliga har fortsatt utveckla och sköta vår växtlighet och grönytor. Föreningen riktar ett stort tack till dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	732	704	704
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 348	5 348	5 348	5 348
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	23	20
Värmekostnad/m ² totalyta	134	127	126	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	10	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	74	74	74
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-190	-126	-19	-6
Nettoomsättning (tkr)	1 427	1 416	1 375	1 376

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 755 m² bostäder och 225 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 331 000	0	0	6 331 000
Upplåtelseavgifter	4 217 000	0	0	4 217 000
Kapitaltillskott	8 091 000	0	0	8 091 000
Fond för yttre underhåll	506 809	70 200	-141 813	578 422
S:a bundet eget kapital	19 145 809	70 200	-141 813	19 217 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-131 311	-70 200	16 199	-77 310
Årets resultat	-190 118	-190 118	125 614	-125 614
S:a ansamlad förlust	-321 429	-260 318	141 813	-202 924
S:a eget kapital	18 824 380	-190 118	0	19 014 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-190 118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-61 110
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 200
summa balanserat resultat	-321 428

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

195 375
-126 053

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 427 213	1 416 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 331	72 908
Summa rörelseintäkter		1 481 544	1 488 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 086 507	-1 043 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-225 927	-211 549
Personalkostnader	Not 6	-49 460	-49 398
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 337	-163 337
Summa rörelsekostnader		-1 525 230	-1 468 133
RÖRELSERESULTAT		-43 686	20 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 423	-146 423
Summa finansiella poster		-146 432	-146 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 118	-125 614
ÅRETS RESULTAT		-190 118	-125 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	27 367 459	27 523 871
Maskiner	Not 9	20 198	27 123
Summa materiella anläggningstillgångar		27 387 657	27 550 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 387 657	27 550 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 031 618	1 079 069
Summa kortfristiga fordringar		1 031 618	1 079 069
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 540	11 361
Summa kassa och bank		8 540	11 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 040 158	1 090 430
SUMMA TILLGÅNGAR		28 427 815	28 641 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 548 000	10 548 000
Kapitaltillskott		8 091 000	8 091 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	506 809	578 422
Summa bundet eget kapital		19 145 809	19 217 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-131 311	-77 310
Årets resultat		-190 118	-125 614
Summa fritt eget kapital		-321 429	-202 924
SUMMA EGET KAPITAL		18 824 380	19 014 498
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 386 000	9 386 000
Summa långfristiga skulder		9 386 000	9 386 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		69 720	54 590
Skatteskulder		80 372	76 116
Övriga skulder		1 400	2 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	65 943	108 119
Summa kortfristiga skulder		217 435	240 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 427 815	28 641 423

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 284 327	1 284 327
Hyror garage moms	33 600	25 200
Hyror parkering	600	0
Hyror garage	76 200	75 600
Hyror förråd	24 600	24 300
Gästlägenhet	7 900	6 610
Öresutjämning	-14	-3
	1 427 213	1 416 034

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	71 708
Övriga intäkter	54 331	1 200
	54 331	72 908

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 771	3 656
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	33 640	32 500
	Snöröjning/sandning	27 191	29 677
	Städning entreprenad	42 294	36 300
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 651
	Hissbesiktning	3 135	3 334
	Myndighetstillsyn	0	16 200
	Gård	5 473	614
	Serviceavtal	84 911	45 136
	Förbrukningsmateriel	7 975	6 412
	Brandskydd	0	10 656
		206 390	205 136
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	725
	Tvättstuga	6 136	3 879
	Sophantering/återvinning	316	0
	Entré/trapphus	0	49 523
	Lås	1 445	5 928
	VVS	7 204	13 231
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 969
	Mark/gård/utemiljö	20 250	20 978
	Garage/parkering	15 625	26 615
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 375
	Vattenskada	3 808	0
		54 784	133 223
	Periodiskt underhåll		
	VVS	14 375	129 375
	Mark/gård/utemiljö	181 000	12 438
		195 375	141 813
	Taxebundna kostnader		
	El	50 913	48 676
	Värme	265 198	251 137
	Vatten	17 909	19 620
	Sophämtning/renhållning	20 979	11 259
	Grovsopor	0	23 478
		354 999	354 170
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 540	39 937
	Självrisk	54 331	0
	Tomträttsavgäld	97 200	97 200
	Kabel-TV	34 827	34 059
		232 898	171 196
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 061	38 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 086 507	1 043 849

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	306
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 420
	Föreningskostnader	6 140	7 852
	Styrelseomkostnader	0	4 771
	Förvaltningsarvode	182 860	177 463
	Administration	7 190	5 469
	Konsultarvode	14 888	0
	Tidningar facklitteratur	318	1 698
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		225 927	211 549

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	41 199	41 200
	Löner	1 450	1 450
	Sociala kostnader	6 811	6 748
		49 460	49 398

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	156 412	156 412
	Maskiner	6 925	6 925
		163 337	163 337

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 351 000	31 351 000
	Utgående anskaffningsvärde	31 351 000	31 351 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 827 129	-3 670 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 412	-156 412
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 983 541	-3 827 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 367 459	27 523 871
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 189 000	20 841 000
	Taxeringsvärde mark	14 850 000	10 715 000
		38 039 000	31 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	30 800 000
	Lokaler	1 039 000	756 000
		38 039 000	31 556 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 625	34 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 625	34 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 502	-577
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 925	-6 925
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 427	-7 502
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 198	27 123

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	53 103	52 597
	Klientmedel hos SBC	978 515	1 026 472
		1 031 618	1 079 069

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	578 422	529 066
	Reservering enligt stadgar	70 200	70 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-141 813	-20 844
	Vid årets slut	506 809	578 422

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,560 %	9 386 000	9 386 000	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		9 386 000	9 386 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			9 386 000	9 386 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 386 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 753 000	19 753 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	65 943	108 119
		65 943	108 119

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av entréer.

Skrapning och målning av staket mot gårdssida och gavel.

Byte av dåliga Ballofixventiler i allmänna utrymmen.

Målning av garagefasad.

Styrelsens underskrifter

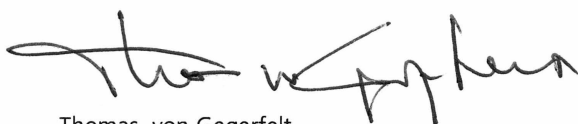
STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Per Hansson
Ordförande



Anna Carin Leffler
Ledamot



Thomas von Gegerfelt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2020



Eva Lundin
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2019

Bostadsrättsföreningen Malö

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret 2019 (2019-01-01— 2019-12-31) samt styrelsens förvaltning i Brf Malö, org nr 769600-6621.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- **fastställer resultat- och balansräkning för föreningen**
- **disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen**
- **beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Johanneshov 2020-03-14



Eva Lundin

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 284 000	1 284 327	1 284 000
Hyror garage moms	33 000	33 600	25 000
Hyror parkering	0	600	0
Hyror garage	74 000	76 200	79 000
Hyror förråd	24 000	24 600	25 000
Gästlägenhet	8 000	7 900	8 000
Öresutjämning	0	-14	0
Övriga intäkter	0	54 331	0
	1 423 000	1 481 544	1 421 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-1 771	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-34 000	-33 640	-34 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-27 191	-35 000
Städning entreprenad	-38 000	-42 294	-38 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 135	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-6 000	-5 473	-5 000
Serviceavtal	-60 000	-84 911	-49 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 975	-5 000
Brandskydd	-10 000	0	0
	-204 000	-206 390	-190 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-6 136	0
Sophantering/återvinning	0	-316	0
Lås	0	-1 445	0
VVS	0	-7 204	0
Mark/gård/utemiljö	0	-20 250	0
Garage/parkering	0	-15 625	0
Vattenskada	0	-3 808	0
	-100 000	-54 784	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
VVS	0	-14 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	-181 000	-200 000
	-100 000	-195 375	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-50 913	-48 000
Värme	-268 000	-265 198	-260 000
Vatten	-20 000	-17 909	-23 000
Sophämtning/renhållning	-12 000	-20 979	-10 000
Grovsopor	-20 000	0	-20 000
	-371 000	-354 999	-361 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-46 540	-41 000
Självrisk	0	-54 331	0
Tomträttsavgäld	-98 000	-97 200	-98 000
Kabel-TV	-36 000	-34 827	-35 000
	-176 000	-232 898	-174 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 082	-42 061	-39 000
	-42 082	-42 061	-39 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 872	-10 000
Föreningskostnader	-8 000	-6 140	-6 000
Styrelseomkostnader	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-187 000	-182 860	-182 000
Administration	-7 000	-7 190	-6 000
Konsultarvode	0	-14 888	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-318	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 660	-5 000
	-225 000	-225 927	-212 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-1 450	0
Lön - övrigt	0	0	-2 000
Styrelsearvode	-39 000	-41 199	-38 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 811	-9 000
	-54 000	-49 460	-53 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-157 000	-156 412	-157 000
Maskiner	-7 000	-6 925	-7 000
	-164 000	-163 337	-164 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 436 082	-1 525 230	-1 493 000
RÖRELSERESULTAT	-13 082	-43 686	-72 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-9	0
Låneräntor	-147 000	-146 423	-147 000
	-147 000	-146 432	-147 000
RESULTAT	-160 082	-190 118	-219 000

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