

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Malta

Org.nr. 746000-2673

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarans ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fastighet består av mark och ett flerbostadshus på adresserna Saarisvägen 4 och Lundavägen 36 i Malmö. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeslutet 3 212 kvm varav 2 982 kvm utför lägenhetsyta och 230 kvm utgör lokalyta. Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt som fördelas enligt nedan:

18 st 1 r o k

28 st 2 r o k

10 st 3 r o k

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24 och därmed påföljande styrelskonstituering har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordförande	Åke Björkman
Vice ordförande	Stig Yngstrand
Sekreterare	Agneta Ericsson

Suppleant	Teemu Alaluusua
Suppleant	Alexandra Söderberg
Suppleant	Silvana Kucán

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Till revisor har valts Ernst & Young AB.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten inkl årsmöte. Under året har ett antal icke protokollförda styrelsesamtal och telefonmöten skett.

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontinuerligt underhåll och tillsyn har under året skett av byggnader, maskiner och övriga inventarier i fastigheten. Kostnaderna har föreningen tagit av sitt sparade kapital. Under början av året slutfördes totalrenoveringen av tvättstugan.

Under året har indexökningar skett på föreningens underhåll/driftskostnader såsom fjärrvärme, vatten- och avlopp, el, fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning. Föreningens reparationskostnader har stigit med gällande indexökningar i branschen.

Kostnaderna för tömning av hushållssopor stiger varje år och styrelsen kan inte annat än påpeka vikten av att sortera sitt avfall och lägga olika fraktioner i rätt kärl för att därmed hålla tömningskostnaderna nere. Övrigt avfall transporterar man själv till SYSAVs olika återvinningscentraler i Malmö.

Föreningens räntekostnader på lånat kapital har varit fortsatt låg.

Brf Malta

Org.nr. 746000-2673

Samtliga av föreningen ägda lokaler är fullt uthyrda. Under året har 13 bostadsrätter sålts och fått nya ägare som hälsas välkomna i föreningen. Försäljningspriserna på bostadsrätter i föreningen ligger på en ökad nivå.

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

Vid årets slut fanns 71 medlemmar i föreningen (68 st per 2019-12-31).

Resultat- och balansräkningen för 2020 visar att föreningens ekonomi fortfarande är i balans och vi ser med tillförsikt inför året 2021.

Styrelsen vill tacka för det förtroende vi haft från medlemmarna att få leda föreningens arbete under verksamhetsåret 2020.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 096	2 052	1 959	1 939
Resultat efter finansiella poster	344	183	85	468
Soliditet (%)	68,40	65,17	66	64
Balansomslutning	8 323	8 207	7 834	7 911
Lån kr per kvm	691	703	758	771
Ränta kr per kvm	15	15	13	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 542	4 376 000	876 584	-177 561	183 423
Resultatsdisposition efter stämma				183 423	-183 423
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			280 000	-280 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-437 058	437 058	
Årets resultat					344 210
Belopp vid årets utgång	90 542	4 376 000	719 526	162 920	344 210

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	162 920
Årets resultat	344 210
	507 130

Förslag till disposition:

Avsättning till Fond för Yttre Underhåll	-280 000
I anspråkstagande ur yttre fond	203 378
Balanseras i ny räkning	583 752
	507 130

Ianspråkstagande av yttre fond avser slutdel av tvättstuga samt piskaltan.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 096 194	2 051 983
Summa rörelseintäkter		2 096 194	2 051 983
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 413 065	-1 569 510
Övriga externa kostnader	4	-169 724	-132 701
Personalkostnader	5	-96 565	-93 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-27 240	-27 240
Summa rörelsekostnader		-1 706 594	-1 822 765
Rörelseresultat		389 600	229 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 850	1 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 240	-47 718
Summa finansiella poster		-45 390	-45 795
Resultat efter finansiella poster		344 210	183 423
Resultat före skatt		344 210	183 423
Årets resultat		344 210	183 423

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

5 347 117

5 374 357

Summa materiella anläggningstillgångar

5 347 117

5 374 357

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

200 000

200 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

200 000

200 000

Summa anläggningstillgångar

5 547 117

5 574 357

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

20 694

0

Övriga fordringar

31 528

29 502

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87 552

115 482

Summa kortfristiga fordringar

139 774

144 984

Kassa och bank

Kassa och bank

2 635 893

2 488 083

Summa kassa och bank

2 635 893

2 488 083

Summa omsättningstillgångar

2 775 667

2 633 067

SUMMA TILLGÅNGAR

8 322 784

8 207 424

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	90 542	90 542
Uppskrivningsfond	4 376 000	4 376 000
Fond för yttre underhåll	719 526	876 584
Summa bundet eget kapital	5 186 068	5 343 126

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	162 920	-177 561
Årets resultat	344 210	183 423
Summa fritt eget kapital	507 130	5 862

Summa eget kapital

5 693 198 5 348 988

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 180 488	2 220 488
Summa långfristiga skulder		2 180 488	2 220 488

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	40 000	40 000
Leverantörsskulder		63 703	417 440
Skatteskulder		8 680	5 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		336 715	174 740
Summa kortfristiga skulder		449 098	637 948

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 322 784 8 207 424

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till samt inspråkstagande av underhållsfonden beslutas av stämman vid resultatdispositionen.

På grund av byte av förvaltare kan vissa poster flyttats jämfört med föregående år, och därmed inte vara helt jämförbara.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

114

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2020

2019

Årsvgift bostäder och lokaler

1 861 260

1 798 040

Hysesintäkter

181 080

175 760

Övriga intäkter

53 854

78 183

2 096 194

2 051 983

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

2020

2019

Materialinköp fastighetsskötsel

3 016

4 676

Fastighetsskötsel och städ

116 886

109 332

Gångbanerenshållning inkl Snöjour

17 293

18 628

Hissbesiktning

4 966

2 411

Serviceavtal

9 667

16 048

Löpande underhåll

203 272

119 755

Periodiskt underhåll

203 378

437 058

El

41 896

48 821

Uppvärmning

373 033

388 061

Vatten

118 484

124 925

Renhållning

114 550

98 261

Fastighetsförsäkringar

41 307

40 746

Fastighetsskatt

94 414

91 502

Kabel TV

70 903

69 286

1 413 065

1 569 510

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier	7 580	3 359
Revisionsarvode extern	16 375	15 500
Serviceavgift till branschorg.	6 020	5 910
Övriga kostnader	5 360	14 047
Administration	18 825	8 324
Kreditupplysning	2 800	875
Förvaltningskostnad	67 728	73 994
Tele- och Datakommunikation	15 568	10 692
Advokat- och rättegångskostn.	29 468	0
	<u>169 724</u>	<u>132 701</u>

Not 5 Personal	2020	2019
Föreningen har ingen anställd personal.		
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Arvode	65 000	63 000
Kostnadsersättningar	19 209	18 023
Sociala kostnader	12 356	12 291
Summa	<u>96 565</u>	<u>93 314</u>

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 546 000	10 546 000
Utgående anskaffningsvärden	10 546 000	10 546 000
Ingående avskrivningar	-5 171 643	-5 144 403
Årets avskrivningar	-27 240	-27 240
Utgående avskrivningar	-5 198 883	-5 171 643
Redovisat värde	<u>5 347 117</u>	<u>5 374 357</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	15 388 000	15 388 000
Byggnader	21 451 000	21 451 000
	<u>36 839 000</u>	<u>36 839 000</u>

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SBAB	14674063	2,11%	2021-01-12	2 220 488	40 000
				2 220 488	40 000

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

2 220 488

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå till

2 020 488

Lån med omsättningsdag 2021-01-12 har förlängts i SBAB till 2023-01-10 med ränta 1,84%.

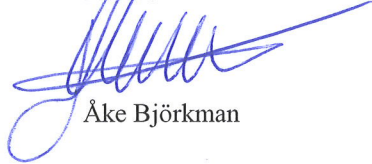
Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 136 000	5 136 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö



Åke Björkman



Agneta Ericsson



Stig Yngstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2021

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malta, org.nr 746000-2673

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malta för år räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2012 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker 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 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 av Bostadsrättsföreningen Malta för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 23 april 2021

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor