

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Malta

Org.nr. 746000-2673

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019-05-29 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	Andreas Andersson t o m 2019-05-29
Suppleant	Silvana Kucán fr o m 2019-05-29

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Till revisor har valts Ernst & Young AB.

Företagets säte är Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontinuerligt underhåll och tillsyn har under året skett av byggnader, maskiner och övriga inventarier i fastigheten. Kostanderna har föreningen tagit av sitt sparade kapital. Under slutdelen av året påbörjades totalrenoveringen av tvättstugan med nya maskiner- klinkers- kakel samt ommålning av samtliga ytor och kompletterina av belysning och övrig utrustning.

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 flr 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.

Samtliga av föreningen ägda lokaler är fullt uthyrda. Under året har 6 bostadsrätter sålts och fått nya ägare som hälsas välkomna i föreningen. Försäljningspriserna på bostadsrätter i föreningen ligger på en ökad nivå. Överlåtesle- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Vid årets slut fanns 68 medlemmar i föreningen, vilket är samma som vid föregående års slut.

Resultat- och balansräkningen för 2019 visar att föreningens ekonomi fortfarande är i balans och vi ser med tillförsikt inför året 2020.

Styrelsen vill tacka för det förtroende vi haft från medlemmarna att få leda föreningens arbete under verksamhetsåret 2019.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 052	1 959	1 939
Resultat efter finansiella poster	183	85	468
Soliditet (%)	65,17	66	64
Balansomslutning	8 207	7 834	7 911
Lån per kvm	703	758	771

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Uppskrivnings- insatser	fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	90 542	4 376 000	957 180	-342 738	84 581
Resultatsdisposition efter stämma				84 581	-84 581
Reservering till fond för yttre underhåll			280 000	-280 000	
anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-360 596	360 596	
Årets resultat					183 423
Belopp vid årets utgång	90 542	4 376 000	876 584	-177 561	183 423

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-177 561
Årets resultat	183 423
	<u>5 862</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	-280 000
I anspråkstagande ur yttre fond	437 058
Balanseras i ny räkning	<u>-151 196</u>
	5 862

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 051 983	1 985 050
Övriga rörelseintäkter		0	50 908
Summa rörelseintäkter		2 051 983	2 035 958
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 569 510	-1 639 244
Övriga externa kostnader	4	-132 701	-138 495
Personalkostnader	5	-93 314	-107 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-27 240	-27 235
Summa rörelsekostnader		-1 822 765	-1 911 990
Rörelseresultat		229 218	123 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 923	2 215
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-47 718	-41 603
Summa finansiella poster		-45 795	-39 387
Resultat efter finansiella poster		183 423	84 581
Resultat före skatt		183 423	84 581
Årets resultat		183 423	84 581

BALANSRÄKNING

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

6

5 374 357

5 401 597

Summa materiella anläggningstillgångar

5 374 357

5 401 597

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

200 000

200 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

200 000

200 000

Summa anläggningstillgångar

5 574 357

5 601 597

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

29 502

41 732

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

115 482

63 976

Summa kortfristiga fordringar

144 984

105 708

Kassa och bank

Kassa och bank

2 488 083

2 127 238

Summa kassa och bank

2 488 083

2 127 238

Summa omsättningstillgångar

2 633 067

2 232 946

SUMMA TILLGÅNGAR**8 207 424****7 834 543**

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

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

876 584

957 180

Summa bundet eget kapital

5 343 126

5 423 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-177 561

-342 738

Årets resultat

183 423

84 581

Summa fritt eget kapital

5 862

-258 157

Summa eget kapital

5 348 988

5 165 565

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

2 220 488

2 260 488

Summa långfristiga skulder

2 220 488

2 260 488

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

40 000

40 000

Leverantörsskulder

417 440

60 589

Skatteskulder

5 768

13 676

Övriga skulder

0

32 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

174 740

261 270

Summa kortfristiga skulder

637 948

408 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 207 424

7 834 543

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till samt ianspråkstagande 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	2019	2018
Årsvgift bostäder	1 768 803	1 751 592
Årsvgift lokaler	29 237	28 524
Hysesintäkter	175 760	168 000
Övriga intäkter	78 183	36 934
	<u>2 051 983</u>	<u>1 985 050</u>

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp fastighetsskötse	4 676	1 443
Fastighetsskötsel	109 332	109 167
Gångbanerenhållning inkl Snöjour	18 628	19 991
Hissbesiktning	2 411	2 231
Serviceavtal	16 048	15 684
Löpande underhåll	119 755	285 794
Periodiskt underhåll	437 058	360 596
El	48 821	49 029
Uppvärmning	388 061	414 797
Vatten	124 925	116 307
Renhållning	98 261	60 507
Fastighetsförsäkringar	40 746	38 151
Fastighetsskatt	91 502	91 417
Kabel TV	69 286	67 630
Myndighetstillsyn	0	6 500
	<u>1 569 510</u>	<u>1 639 244</u>

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	3 359	0
	Revisionsarvode extern	15 500	15 813
	Konsultkostnad	0	10 503
	Serviceavgift till branschorg.	5 910	5 800
	Övriga kostnader	14 966	13 066
	Administration	7 405	7 516
	Kreditupplysning	875	3 674
	Förvaltningskostnad	73 994	64 689
	Tele- och Datakommunikation	10 692	17 435
		<u>132 701</u>	<u>138 495</u>

Not 5	Personal	2019	2018
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode	63 000	63 000
	Kostnadsersättningar	18 023	30 031
	Sociala kostnader	12 291	13 985
	Summa	<u>93 314</u>	<u>107 016</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>10 546 000</u>	<u>10 546 000</u>
	Utgående anskaffningsvärden	10 546 000	10 546 000
	Ingående avskrivningar	-5 144 403	-5 117 168
	Årets avskrivningar	-27 240	-27 235
	Utgående avskrivningar	<u>-5 171 643</u>	<u>-5 144 403</u>
	Redovisat värde	5 374 357	5 401 597
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	15 388 000	8 649 000
	Byggnader	<u>21 451 000</u>	<u>17 290 000</u>
		36 839 000	25 939 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

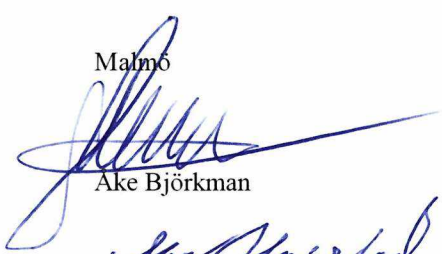
Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 2-5 år					
SBAB	14674063	2,11%	2021-01-12	<u>2 260 488</u>	40 000
				2 260 488	40 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 220 488
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 060 488

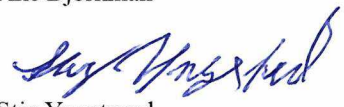
NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 136 000	5 136 000
Not 9	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Malmö


Ake Björkman


Stig Yngstrand


Agneta Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2020

Ernst & Young AB


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malta 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

PS

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 Brf Malta för år 2019 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 revisionssed 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, 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 7 maj 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor