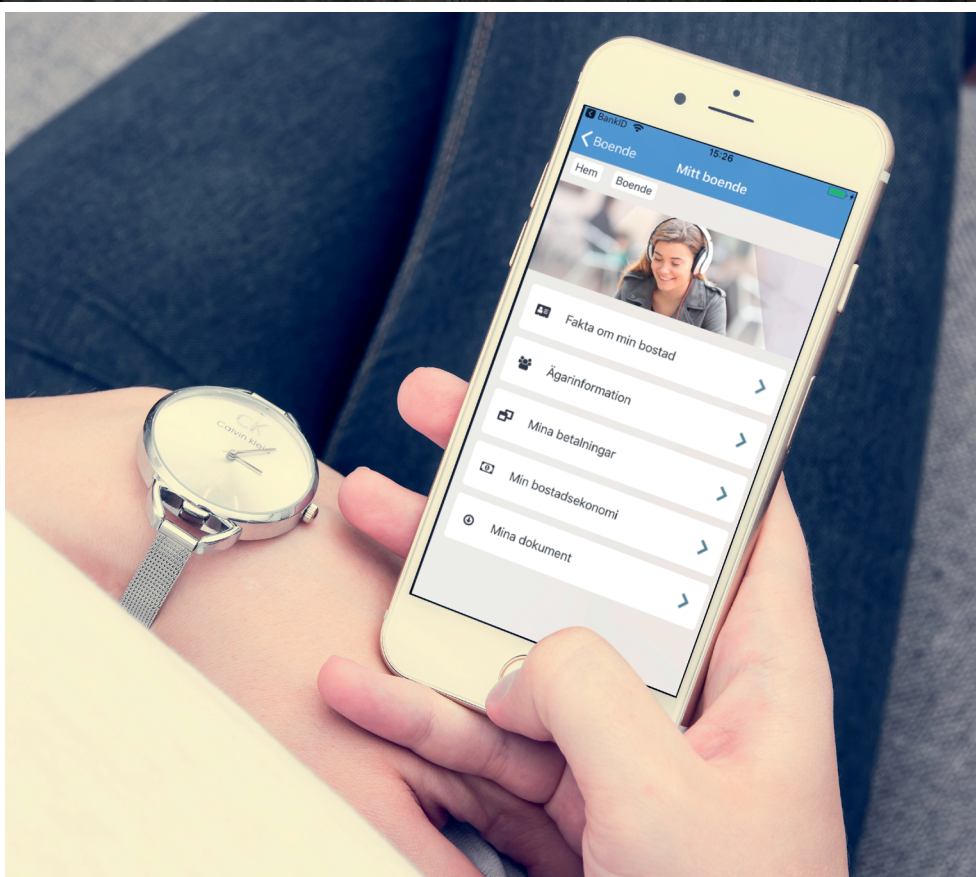




Varsågod!

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 Malmgården

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 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1943-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Västerås.

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

Styrelsen

Madeleine Hammarström	Ordförande
Christian Mats-Olov de Wilde	Ledamot
Lars Thomas Johansson	Ledamot
John Håkan Lindberg	Ledamot
Ida Marisa Pöykiö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sandra Lindberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-03. Extra stämma med anledning av fönsterbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NOTARIEN 4	1943	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

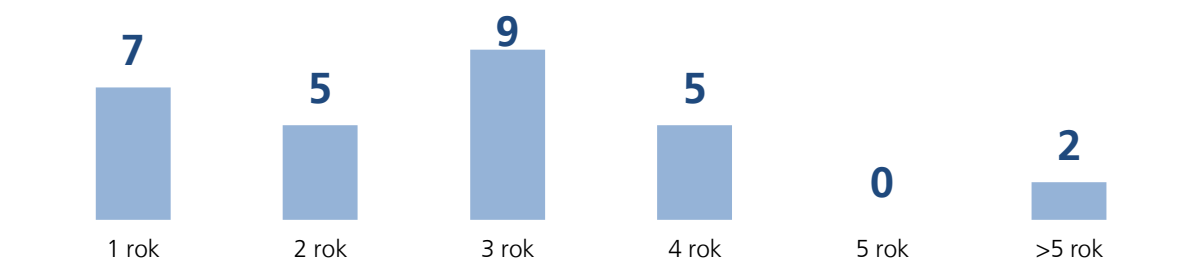
Värdeåret är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 029 m², varav 1 983 m² utgör lägenhetsyta och 46 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hobbyrum	17 m ²	Tillsvidare
Hobbyrum	28 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal för föreningens gemensamma sammankomster, årsstämmor och styrelsemöten.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte fönster hela fastigheten	2019	
Besiktning av takfot etc	2018	
Byggnation p-platser	2017	8 nya p-platser
Lokal omvandlad till två lägenheter	2017 - 2018	
Målning väggar, golv och tak i tvättstuga	2016	
Slutförd radonmätning	2015	
OVK-besiktning	2014	
Uppsättning av innervägg mellan garage	2014	Samt tillse att båda garagen har eget vatten och avlopp.
Påbörjad radonmätning	2014	
Dränering	2012 - 2013	
Renovering hissar	2009	Utbyte av styr- och säkerhetsutr.
Ny ventilation i soprum	2009	
Byte av fjärrvärmecentral	2008	
Oljning av carport	2008	
Omläggning av tak	1994	
Nyinstallation hiss	1988	
Rörstambyte	1988	
Elstambyte	1988	
Nya balkonger	1988	
Renovering av balkonger	1988	
Omputsning av fasad	1988	
Planerat underhåll	År	
Renovering taket, måla plåtar etc	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Mälarenergi stadsnät/Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	KONE
Teknisk förvaltning	Tholins Fastighetsservice
P-övervakning	Nokas

Föreningens ekonomi

Föreningen har under året tecknat ett lån om 750 000 kr för att finansiera en del av fönsterbytet.

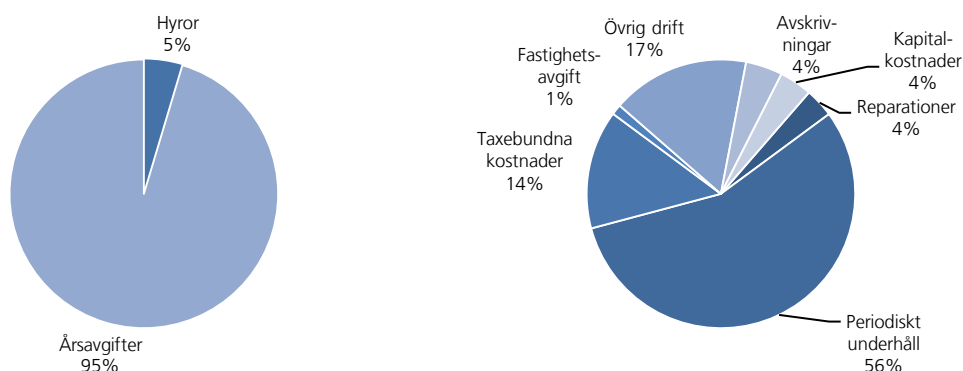
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 855 457	1 521 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 554 655	1 547 415
Finansiella intäkter	59	1 524
Minskning kortfristiga fordringar	3 137	33 070
Ökning av långfristiga skulder	646 220	0
Ökning av kortfristiga skulder	383 929	39 211
	2 588 000	1 621 220
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 975 841	1 054 054
Finansiella kostnader	128 563	130 597
Ökning av materiella anläggningstillgångar	73 500	0
Minskning av långfristiga skulder	0	102 767
	3 177 904	1 287 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 265 553	1 855 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-589 905	333 801

*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

Föreningen har genomfört installation av nya 3-glasfönster enligt underhållsplanen för att minska kostnader och förbättra inomhusklimatet. Arbetet påbörjades under september 2019 och pågår en bit in i kvartal 1 2020.

En elbilsaddare har installerats på parkeringen.

Styrelsen har gjort en rockad i lokalerna i källaren. Det gamla föreningsrummet kommer till våren hyras ut, samma gäller för det gamla styrelserummet. Styrelsen huserar nu i det gamla mangelrummet, som även kommer fungera som gemensamhetslokal vid årsmöten etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	740	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	266	407	408	408
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 307	4 976	5 027	5 072
Elkostnad/m ² totalyta	24	25	23	21
Värmekostnad/m ² totalyta	162	164	158	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	64	70	111
Soliditet (%)	0	10	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 693	221	338	102
Nettoomsättning (tkr)	1 555	1 538	1 529	1 527

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 983 m² bostäder och 46 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	849 800	0	0	849 800
Fond för yttre underhåll	1 829 717	307 000	-34 534	1 557 251
S:a bundet eget kapital	2 679 517	307 000	-34 534	2 407 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 555 661	-307 000	255 418	-1 504 079
Årets resultat	-1 693 094	-1 693 094	-220 884	220 884
S:a ansamlad förlust	-3 248 755	-2 000 094	34 534	-1 283 195
S:a eget kapital	-569 238	-1 693 094	0	1 123 856

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 693 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 248 661
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-307 000
summa balanserat resultat	-3 248 755

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	1 817 643
	-1 431 112

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	1 554 655	1 538 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 375
Summa rörelseintäkter		1 554 655	1 547 415
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 692 755	-870 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 893	-144 362
Personalkostnader	Not 6	-43 194	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 403	-143 403
Summa rörelsekostnader		-3 119 245	-1 197 458
RÖRELSERESULTAT		-1 564 590	349 957
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	1 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 563	-130 597
Summa finansiella poster		-128 504	-129 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 693 094	220 884
ÅRETS RESULTAT		-1 693 094	220 884

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 265 996	9 335 899
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 265 996	9 335 899
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 268 796	9 338 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 284 281	1 877 322
Summa kortfristiga fordringar		1 284 319	1 877 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 284 319	1 877 360
SUMMA TILLGÅNGAR		10 553 114	11 216 060

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		849 800	849 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 829 717	1 557 251
Summa bundet eget kapital		2 679 517	2 407 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 555 661	-1 504 079
Årets resultat		-1 693 094	220 884
Summa fritt eget kapital		-3 248 755	-1 283 195
SUMMA EGET KAPITAL		-569 238	1 123 856
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 856 505	9 774 038
Summa långfristiga skulder		9 856 505	9 774 038
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	666 520	102 767
Leverantörsskulder		492 502	93 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	106 825	121 567
Summa kortfristiga skulder		1 265 847	318 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 553 114	11 216 060

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år	20-50 år
Fasad	25 år	25 år
Garage/Parkeringsplats	25 år	25 år
Laddstolpar elbil	15 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 482 626	1 467 948
Hyror lokaler	12 240	12 206
Hyror parkering	25 750	23 850
Hyror garage	14 844	14 844
Hyror carport	19 200	19 200
Öresutjämning	-5	-8
	1 554 655	1 538 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	9 375
	0	9 375

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 180	49 224
	Fastighetsskötsel beställning	6 656	932
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 345	12 172
	Städning entreprenad	37 359	29 197
	Städning enligt beställning	2 291	1 713
	Sotning	0	13 953
	Hissbesiktning	6 028	5 823
	Myndighetstillsyn	20 625	0
	Garage	1 706	1 706
	Sophantering	2 922	0
	Gård	1 147	1 814
	Serviceavtal	20 280	19 960
	Förbrukningsmateriel	5 238	1 038
	Teleport/hissanläggning	10 920	10 747
		168 697	148 278
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 905
	Tvättstuga	29 702	4 689
	Lås	7 115	0
	VVS	25 428	21 230
	Elinstallationer	2 731	0
	Hiss	48 082	28 022
	Skador/klotter/skadegörelse	0	36 250
		113 058	92 096
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	34 534
	Tak	125 000	0
	Fönster	1 685 749	0
	Garage/parkering	6 894	0
		1 817 643	34 534
	Taxebundna kostnader		
	El	49 284	50 776
	Värme	328 639	333 047
	Vatten	46 682	47 708
	Sophämtning/renhållning	40 179	42 723
		464 784	474 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 047	53 400
	Kabel-TV	30 930	30 246
		87 977	83 646
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 596	37 459
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 692 755	870 266

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	3 062
	Tele- och datakommunikation	1 399	0
	Juridiska åtgärder	22 344	31 563
	Revisionsarvode extern revisor	12 563	12 200
	Föreningskostnader	1 859	3 778
	Styrelseomkostnader	1 328	0
	Fritids- och trivselkostnader	703	3 370
	Förvaltningsarvode	55 456	53 766
	Administration	2 589	1 478
	Konsultarvode	136 636	30 525
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		239 893	144 362
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda under året.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 500	30 000
	Sociala kostnader	10 694	9 426
		43 194	39 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	104 378	104 378
	Förbättringar	39 026	39 026
		143 403	143 403

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 511 202	14 511 202
	Nyanskaffningar	73 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 584 702	14 511 202
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 175 303	-5 031 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 403	-143 403
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 318 707	-5 175 303
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 265 996	9 335 899
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 448 370	2 448 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 804 000	15 736 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	6 800 000
		24 604 000	22 536 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	22 400 000
	Lokaler	204 000	136 000
		24 604 000	22 536 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 279	134 279
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 279	134 279
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-134 279	-134 279
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-134 279	-134 279
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 887	6 887
	Skattefordran	11 841	14 978
	Klientmedel hos SBC	1 265 553	1 855 457
		1 284 281	1 877 322

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 557 251	1 277 676
	Reservering enligt stadgar	307 000	279 575
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 534	0
	Vid årets slut	1 829 717	1 557 251

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
	Handelsbanken	1,430 %	2 928 796	2022-06-30
	Handelsbanken	1,190 %	2 621 314	2021-10-30
	Handelsbanken	0,990 %	2 922 967	2024-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	374 659	2021-03-01
	Handelsbanken	1,150 %	200 000	Rörligt
	Handelsbanken	0,890 %	362 153	2023-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	363 136	2020-03-01
	Handelsbanken	0,880 %	750 000	2023-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 523 025	9 876 805
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-666 520	-102 767
			9 856 505	9 774 038

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 785 845 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Lån om 200 000 kr beräknas att lösas i sin helhet under år 2020.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 369 000	11 369 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	13 000
	Sociala avgifter	0	3 600
	Ränta	11 857	8 951
	Avgifter och hyror	94 968	96 016
		106 825	121 567

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS den 5, 3 2020

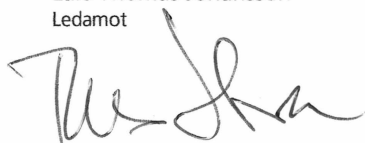
Madeleine Hammarström
Ordförande



Christian Mats-Olov de Wilde
Ledamot



Lars Thomas Johansson
Ledamot



John Håkan Lindberg
Ledamot



Ida Marisa Pöykiö
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 6, 4 - 2020
Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malmgården, org.nr 778000-1355

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 och kassaflöde 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. 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 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 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 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 trygghetssätt.

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.

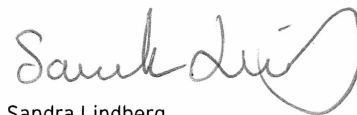
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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.

Västerås den 6 april 2020

Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

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