



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malmgården



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Christian Mats-Olov de Wilde	Ordförande
Lars Thomas Johansson	Ledamot
Joel Martin Kobberstad	Ledamot
John Håkan Lindberg	Ledamot
Ida Marisa Pöykiö	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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.

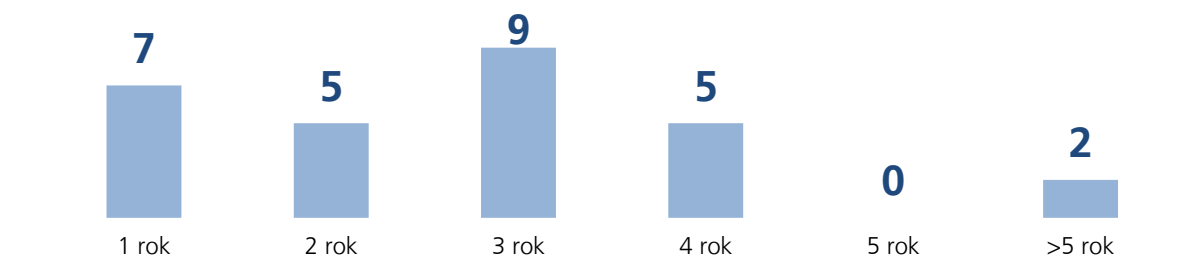
Värdeåret är 1989.

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
Renovering takplåtar samt vindskivor	2020	
Byte fönster hela fastigheten	2019 - 2020	
Installation laddplats elbil	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	
OVK	2021	
Byte av lägenhetsdörrar	2022	

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

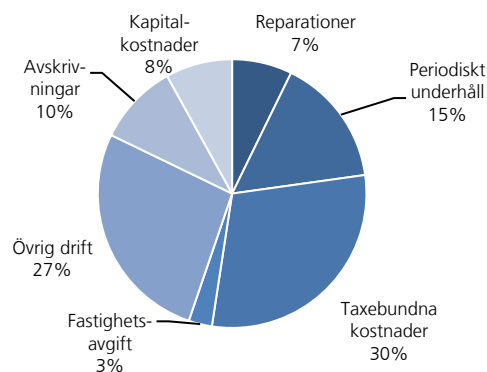
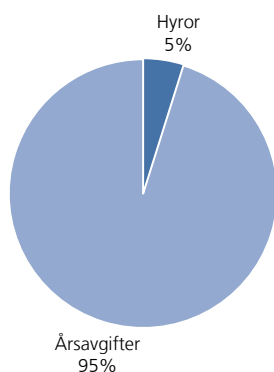
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 265 553	1 855 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 576 578	1 554 655
Finansiella intäkter	123	59
Minskning kortfristiga fordringar	1 460	3 137
Ökning av långfristiga skulder	0	646 220
Ökning av kortfristiga skulder	0	383 929
	1 578 161	2 588 000
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 244 697	2 975 841
Finansiella kostnader	122 236	128 563
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	73 500
Minskning av långfristiga skulder	313 254	0
Minskning av kortfristiga skulder	406 519	0
	2 086 707	3 177 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	757 007	1 265 553
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-508 546	-589 905

*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 1 429 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

Byte av fönster samt balkongdörrar i samtliga lägenheter. Byte av dörrar till balkongerna i trapphusen. Målning av div. plåtar på taken runt skorstenar och luckor. Målning av vindfot.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	748	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	329	266	407	408
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 149	5 307	4 976	5 027
Elkostnad/m ² totalyta	23	24	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	148	162	164	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	63	64	70
Soliditet (%)	0	0	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	-1 693	221	338
Nettoomsättning (tkr)	1 576	1 555	1 538	1 529

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	319 074	307 000	-1 817 643	1 829 717
S:a bundet eget kapital	1 168 874	307 000	-1 817 643	2 679 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 738 112	-307 000	124 549	-1 555 661
Årets resultat	61 464	61 464	1 693 094	-1 693 094
S:a ansamlad förlust	-1 676 647	-245 536	1 817 643	-3 248 755
S:a eget kapital	-507 774	61 464	0	-569 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 464
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 431 112
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-307 000</u>
summa balanserat resultat	-1 676 648

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>236 150</u>
att i ny räkning överförs	-1 440 498

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 576 278	1 554 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	0
Summa rörelseintäkter		1 576 578	1 554 655
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 071 468	-2 692 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 123	-239 893
Personalkostnader	Not 6	-61 106	-43 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-148 303	-143 403
Summa rörelsekostnader		-1 393 001	-3 119 245
RÖRELSERESULTAT		183 577	-1 564 590
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 236	-128 563
Summa finansiella poster		-122 113	-128 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 464	-1 693 094
ÅRETS RESULTAT		61 464	-1 693 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	9 117 692	9 265 996
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 117 692	9 265 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 120 492	9 268 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	774 275	1 284 281
Summa kortfristiga fordringar		774 313	1 284 319
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		774 313	1 284 319
SUMMA TILLGÅNGAR		9 894 805	10 553 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		849 800	849 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	319 074	1 829 717
Summa bundet eget kapital		1 168 874	2 679 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 738 112	-1 555 661
Årets resultat		61 464	-1 693 094
Summa fritt eget kapital		-1 676 647	-3 248 755
SUMMA EGET KAPITAL		-507 774	-569 238
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 167 614	9 856 505
Summa långfristiga skulder		7 167 614	9 856 505
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 042 157	666 520
Leverantörsskulder		72 724	492 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	120 084	106 825
Summa kortfristiga skulder		3 234 965	1 265 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 894 805	10 553 114

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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	2020	2019
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	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 497 452	1 482 626
Hyror lokaler	15 120	12 240
Hyror parkering	24 700	25 750
Hyror garage	14 844	14 844
Hyror förråd	2 500	0
Hyror carport	19 200	19 200
Elintäkter	2 450	0
Öresutjämning	12	-5
	1 576 278	1 554 655

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	300	0
	300	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 065	52 180
	Fastighetsskötsel beställning	4 432	6 656
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 345
	Städning entreprenad	35 798	37 359
	Städning enligt beställning	960	2 291
	Hissbesiktning	8 217	6 028
	Myndighetstillsyn	0	20 625
	Gemensamma utrymmen	5 913	0
	Garage/parkering	1 841	1 706
	Sophantering	2 131	2 922
	Gård	0	1 147
	Serviceavtal	20 584	20 280
	Förbrukningsmateriel	664	5 238
	Teleport/hissanläggning	11 084	10 920
		143 689	168 697
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	12 900	0
	Tvättstuga	1 576	29 702
	Lås	1 025	7 115
	VVS	2 550	25 428
	Elinstallationer	13 125	2 731
	Hiss	46 525	48 082
	Skador/klotter/skadegörelse	31 250	0
		108 951	113 058
	Periodiskt underhåll		
	Tak	47 500	125 000
	Fönster	69 907	1 685 749
	Balkonger/altaner	118 750	0
	Garage/parkering	0	6 894
		236 157	1 817 643
	Taxebundna kostnader		
	El	46 555	49 284
	Värme	300 698	328 639
	Vatten	51 219	46 682
	Sophämtning/renhållning	41 992	40 179
	Grovsopor	8 626	0
		449 090	464 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 929	57 047
	Kabel-TV	31 601	30 930
		91 530	87 977
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 052	40 596
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 071 468	2 692 755

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	306
	Tele- och datakommunikation	0	1 399
	Juridiska åtgärder	0	22 344
	Revisionsarvode extern revisor	13 738	12 563
	Föreningskostnader	8 571	1 859
	Styrelseomkostnader	0	1 328
	Fritids- och trivselkostnader	0	703
	Förvaltningsarvode	56 312	55 456
	Administration	979	2 589
	Korttidsinventarier	3 060	0
	Konsultarvode	22 213	136 636
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		112 123	239 893

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	32 500
	Sociala kostnader	14 606	10 694
		61 106	43 194

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	104 378	104 378
	Förbättringar	43 926	39 026
		148 303	143 403

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 584 702	14 511 202
	Nyanskaffningar	0	73 500
	Utgående anskaffningsvärde	14 584 702	14 584 702
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 318 707	-5 175 303
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 303	-143 403
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 467 010	-5 318 707
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 117 692	9 265 996
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 448 370	2 448 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 804 000	15 804 000
	Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
		24 604 000	24 604 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
	Lokaler	204 000	204 000
		24 604 000	24 604 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	134 279	134 279
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	134 279	134 279
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 883	6 887
	Skattefordran	10 385	11 841
	Klientmedel hos SBC	757 007	1 265 553
		774 275	1 284 281

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 829 717	1 557 251
	Reservering enligt stadgar	307 000	307 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 817 643	-34 534
	Vid årets slut	319 074	1 829 717

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,890 %	358 301	0	2023-09-30
	Handelsbanken	0,880 %	742 500	750 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,190 %	2 592 822	2 621 314	2021-10-30
	Handelsbanken	0,990 %	2 889 467	2 922 967	2024-09-30
	Handelsbanken	1,430 %	2 898 756	2 928 796	2022-06-30
	Handelsbanken	1,150 %	0	362 153	Löst
	Handelsbanken	1,100 %	369 594	374 659	2021-03-01
	Handelsbanken	1,080 %	358 331	363 136	2022-03-01
	Handelsbanken	1,150 %	0	200 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		10 209 771	10 523 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 042 157	-666 520	
			7 167 614	9 856 505	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 653 371 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 369 000	11 369 000

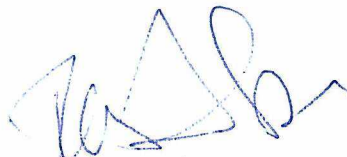
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 377	11 857
	Avgifter och hyror	111 707	94 968
		120 084	106 825

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av lägenhetsdörrar kommer att ske under 2022, framtagning av offerter kommer att ske av styrelsen under 2021.

Styrelsens underskrifter

Västerås den 6 / 4 2021

Christian Mats-Olov de Wilde
Ordförande



Lars Thomas Johansson
Ledamot

Joel Martin Kobberstad
Ledamot



John Håkan Lindberg
Ledamot

Ida Marisa Pöykiö
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021
Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor



9.3.21
Christian de Wilde
ordförande 5/3
2021



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 2020.

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 2020 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 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 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 2020 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 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 tryggsamt 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 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 12 april 2021

Ernst & Young AB



Sandra Lindberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 497 000	1 497 452	1 482 000
Hyror lokaler	15 000	15 120	24 120
Hyror parkering	28 000	24 700	23 000
Hyror garage	14 000	14 844	14 000
Hyror förråd	0	2 500	0
Hyror carport	19 000	19 200	19 000
Elintäkter	0	2 450	0
Öresutjämning	0	12	0
Övriga intäkter	0	300	0
	1 573 000	1 576 578	1 562 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-52 065	-52 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-4 432	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-39 000	-35 798	-31 000
Städning enligt beställning	-2 000	-960	-2 000
Sotning	0	0	-5 000
Hissbesiktning	-7 000	-8 217	-7 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-5 913	0
Garage/parkering	-2 000	-1 841	0
Sopphantering	-1 000	-2 131	0
Gård	-1 000	0	-2 000
Serviceavtal	-22 000	-20 584	-21 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-664	-1 000
Teleport/hissanläggning	-12 000	-11 084	-10 000
	-153 000	-143 689	-143 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-77 000
Gemensamma utrymmen	0	-12 900	0
Tvättstuga	0	-1 576	0
Lås	0	-1 025	0
VVS	0	-2 550	0
Elinstallationer	0	-13 125	0
Hiss	0	-46 525	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-31 250	0
	-80 000	-108 951	-97 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-47 500	0
Fönster	0	-69 907	0
Balkonger/altaner	0	-118 750	0
	0	-236 157	0
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-46 555	-53 000
Värme	-342 000	-300 698	-347 000
Vatten	-47 000	-51 219	-48 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-41 992	-45 000
Grovsopor	0	-8 626	0
	-483 000	-449 090	-493 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-59 929	-56 000
Kabel-TV	-33 000	-31 601	-32 000
	-93 000	-91 530	-88 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-41 000	-42 052	-40 621
	-41 000	-42 052	-40 621
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 451	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 738	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-8 571	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-59 000	-56 312	-57 000
Administration	-2 000	-979	-2 000
Korttidsinventarier	0	-3 060	0
Konsultarvode	0	-22 213	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 800	-5 000
	-88 000	-112 123	-85 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-46 500	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 606	-15 000
	-63 000	-61 106	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-105 000	-104 378	-105 000
Förbättringar	-44 000	-43 926	-40 000
	-149 000	-148 303	-145 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 150 000	-1 393 001	-1 153 621
RÖRELSERESULTAT	423 000	183 577	408 499
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	123	0
Låneräntor	-147 000	-122 236	-147 000
	-147 000	-122 113	-147 000
RESULTAT	276 000	61 464	261 499

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