

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 Malmbrohamn

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 2013 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Bengt Anders Björklund	Ledamot
Sven Bertil Gustav Ekstedt	Ledamot
Susanne Carolina Lagerholm	Ledamot
Eva Iréne Margareta Larsson	Ledamot
Daizy Maud Sarfjord	Ledamot

Carl Fredrik Appelros	Suppleant
Giedre Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Fredrik Appelros, Bengt Anders Björklund, Giedre Karlsson, Susanne Carolina Lagerholm och Eva Iréne Margareta Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Tobiaeson

Ordinarie Extern

Revelino Revision AB

Valberedning

Saied Alavei

Sammanställande

Seija Hansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RÖNNEHOLM 1	1945	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 3 flerbostadshus.

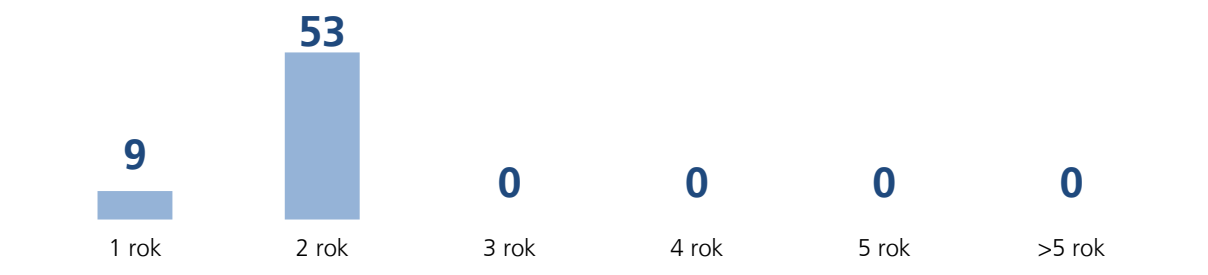
Värdeåret är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 264 m², varav 3 186 m² utgör lägenhetsyta och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Motionsrum

Samlingslokal

Hobbyrum

Kommentar

Finns i hus 35 källaren

Finns i hus 35 källaren

Finns i hus 31 källaren

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av ventilationskanaler	2018 - 2019	
Nya tvättmaskiner	2018	
Fasadtvätt	2018	
Lägenhetsinventering	2017	Översyn av radiatorer, golvbrunnar i badrum, fönster och balkongdörrar m.m.
Besiktning gällande omfogning av skorstenarna	2017	Ingen åtgärd behöver göras i dagsläget då dessa var i gott skick
Brandstegar och skyltning enligt brandskyddsöversyn	2016	
Installation av råttfångare i samtliga hus	2016	
Tvättstugeinstallation	2016	ny torktumlare i 33:an
Målning av fönsterbleck, södersidan samtliga 3 hus	2016	
Systematisk brandhantering	2015	
Renovering yttertrappor ner till källare	2015 - 2016	
Utomhusbelysning	2015	Gaveln vid 35:an
Keramiska plattor	2014	Fasad 35:an
Utomhusbelysning	2014	Nya vid Trapphusen
Fuktmätning	2014 - 2015	
OVK besiktning	2013 - 2014	
Portkodslås	2013	byte av befintliga lås
Nya Värmecirkulationspumpar	2013	
Expansionskärl	2013	byte av befintligt kärl
Fasadtvätt	2012	
Ventil byte till tappvarmvattnet	2011	
Värmeväxlarna och radiatorväxlar	2010	uppgraderat
Takomläggning	2009 - 2010	tak, omfogning skorstenar, stuprännor, skyddsräcke
Relining (avloppstammar)	2005	
Motionsrum	2004	
Renovering yttre källarnedgångar	2004	
Samlingsrum	2003	
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstugor	2000 - 2002	
Elstambyte	1997	
Rörstambyte	1993	
Fönsterbyte	1993	
Nya balkonger	1982	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Ekonomisk och Teknisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetskötsel	Lars Hansson i Skåne AB
Städning	Lars Hansson i Skåne AB
Underhåll trädgård	Lars Hansson i Skåne AB
Återvinning, Tidningar och papper	Stena Recycling
Servertjänst, elavläsning	Our Energy AB
Glasåtervinning	Ekdahls Åkeri AB
Kabel TV	Com Hem
Elhandelsavtal	Öresunds Kraft
Service Tvättutrustning	JR Service
Fjärrvärme	E.on

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

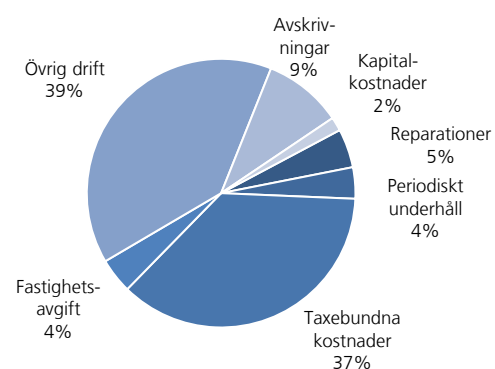
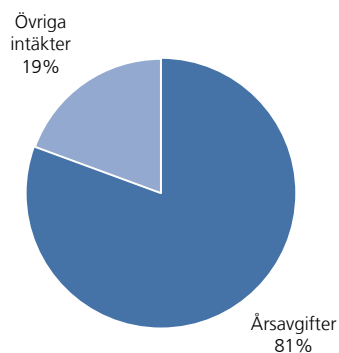
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 378 479	2 879 063
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 478 135	2 447 246
Finansiella intäkter	3 620	3 799
Minskning kortfristiga fordringar	2 060	1 263
Ökning av kortfristiga skulder	0	109 906
	2 483 815	2 562 214
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 922 086	2 628 884
Finansiella kostnader	35 566	67 264
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	366 650
Minskning av kortfristiga skulder	194 427	0
	2 152 079	3 062 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 710 215	2 378 479
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	331 737	-500 584

*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

Arbetet med ventilationskanalerna som påbörjades av Skorstensteamet 2018 är nu slutfört och besiktigat.

Det har utförts bättringsmålning i trapphus samt torkrum.

Föreningen har en uppdaterad energideklaration som är uppsatt i trappa 35B.

Då det har uttryckts ett intresse för odlingslådor har styrelsen införskaffat 8 st. Dessa lånas ut årsvis. Är man intresserad av odling så kontakta Daisy Sarfjord som ombesörjer kölistan.

Våra miljöhus har kompletterats med kärl för plast som finns i miljöhusen vid 35:an. Glaskärlden har på grund av utrymmesskäl flyttats till miljöhuset vid hus 33.

Värmeväxlaren har åtgärdats.

Föreningen är belagd med tomträtt och det har väl inte undgått någon att Malmö Stad kommer att höja avgiften avsevärt vid utgången av nuvarande kontrakt. Vi har fått besked att vår tomträtt kommer att höjas från ca 4.000:-/år till 484.000:-/år. Detta är en stor ökning som har och kommer att drabba många föreningar i Malmö Stad. Vi har med utgångsläget av detta besked tagit kontakt med Malmö Stad för att höra angående möjligheten att köpa ut tomten. De har återkommit med ett positivt besked och att köpesumman är ca 25 miljoner. Vi har därefter varit i kontakt med SBC i samband med vårt årliga budgetmöte den 27/11 samt ett företag som heter Finopti (rekommenderat av SBC) som sköter upphandlingen av långgivande bank. Vi kommer att få ett underlag från Finopti i början av 2020 och därefter ta beslut angående köp, bank och lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	602	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	529	759	743	549
Lån/m ² bostadsrättsyta	651	647	647	647
Elkostnad/m ² totalyta	61	66	65	59
Värmekostnad/m ² totalyta	116	128	125	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	39	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	11	21	22	22
Soliditet (%)	62	58	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	318	-404	353	176
Nettoomsättning (tkr)	2 477	2 427	2 386	2 377

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 186 m² bostäder och 78 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	48 600	0	0	48 600
Fond för yttre underhåll	3 702 220	625 040	-848 629	3 925 809
S:a bundet eget kapital	3 750 820	625 040	-848 629	3 974 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-193 843	-625 040	444 180	-12 984
Årets resultat	317 678	317 678	404 449	-404 449
S:a fritt eget kapital	123 835	-307 362	848 629	-417 432
S:a eget kapital	3 874 655	317 678	0	3 556 977

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	317 678
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	431 197
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-625 040</u>
summa balanserat resultat	123 835

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

81 500

205 335

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	2 477 181	2 427 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	954	20 206
Summa rörelseintäkter		2 478 135	2 447 246
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 584 892	-2 366 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 642	-132 834
Personalkostnader	Not 6	-120 552	-130 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 425	-159 345
Summa rörelsekostnader		-2 128 511	-2 788 229
RÖRELSERESULTAT		349 624	-340 983
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 620	3 799
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 566	-67 264
Summa finansiella poster		-31 946	-63 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		317 678	-404 449
ÅRETS RESULTAT		317 678	-404 449

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 3 360 385	3 524 981
Inventarier	Not 9 167 320	209 150
Summa materiella anläggningstillgångar	3 527 705	3 734 131
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 531 205	3 737 631
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	478	434
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 684 198	1 358 137
Summa kortfristiga fordringar	1 684 676	1 358 571
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 045 014	1 041 442
Summa kassa och bank	1 045 014	1 041 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 729 689	2 400 013
SUMMA TILLGÅNGAR	6 260 895	6 137 644

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 600	48 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 702 220	3 925 809
Summa bundet eget kapital		3 750 820	3 974 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-193 843	-12 984
Årets resultat		317 678	-404 449
Summa fritt eget kapital		123 835	-417 432
SUMMA EGET KAPITAL		3 874 655	3 556 977
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 075 530	0
Summa långfristiga skulder		2 075 530	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 075 530
Leverantörsskulder		105 014	116 476
Skatteskulder		3 261	101
Övriga skulder		2 106	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	200 329	388 560
Summa kortfristiga skulder		310 710	2 580 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 260 895	6 137 644

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Miljöhus	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 940 943	1 884 406
Årsavgifter - lokaler	48 099	47 749
Hyror lokaler	10 573	15 187
Elintäkter	129 012	131 242
Värmeintäkter	348 480	348 480
Öresutjämning	74	-24
	2 477 181	2 427 040

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	15 123
Övriga intäkter	954	5 083
	954	20 206

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	317 826	314 079
	Fastighetskötsel beställning	53 869	24 576
	Fastighetskötsel gård beställning	3 769	14 801
	Snöröjning/sandning	5 565	10 950
	Myndighetstillsyn	7 500	0
	Gemensamma utrymmen	3 352	0
	Garage	0	1 804
	Sophantering	8 903	1 804
	Gård	10 000	0
	Serviceavtal	11 520	11 520
	Förbrukningsmateriel	3 581	2 412
		425 885	381 945
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	7 267	0
	Gemensamma utrymmen	69 375	0
	Tvättstuga	2 687	30 691
	Lås	275	798
	VVS	20 468	32 342
	Värmeanläggning/undercentral	798	0
	Elinstallationer	921	929
	Skador/klotter/skadegörelse	406	0
	Vattenskada	0	26 691
		102 197	91 451
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	24 660
	Värmeanläggning	51 000	0
	Ventilation	30 500	579 500
	Huskropp utvändigt	0	57 344
	Tak	0	187 125
		81 500	848 629
	Taxebundna kostnader		
	El	197 850	216 066
	Värme	378 116	418 401
	Vatten	131 788	128 398
	Sophämtning/renhållning	84 498	96 357
	Grovsopor	0	4 568
		792 252	863 790
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 508	48 500
	Tomträttsavgäld	1 980	3 960
	Kabel-TV	36 116	35 457
	Bredband	5 040	5 040
		92 644	92 957
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 414	87 254
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 584 892	2 366 025

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 224	612
	Tele- och datakommunikation	1 504	1 282
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	13 500
	Föreningskostnader	471	6 060
	Styrelseomkostnader	325	137
	Förvaltningsarvode	96 986	94 015
	Administration	4 154	4 403
	Konsultarvode	88 623	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 730	6 600
		216 642	132 834
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	95 650	100 950
	Sociala kostnader	24 902	29 075
		120 552	130 025
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Förbättringar	164 595	159 345
	Inventarier	41 830	0
		206 425	159 345

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 175 412	12 017 912
	Nyanskaffningar	0	157 500
	Utgående anskaffningsvärde	12 175 412	12 175 412
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 650 431	-8 491 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-164 595	-159 345
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 815 027	-8 650 431
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 360 385	3 524 981
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 355 000	27 321 000
	Taxeringsvärde mark	31 149 000	24 715 000
		62 504 000	52 036 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 000 000	51 600 000
	Lokaler	504 000	436 000
		62 504 000	52 036 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	243 453	34 303
	Nyanskaffningar	0	209 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	243 453	243 453
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 303	-34 303
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	-41 830	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-76 133	-34 303
	Redovisat restvärde vid årets slut	167 320	209 150

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	18 996	21 100	
	Klientmedel hos SBC	1 665 202	1 337 037	
		1 684 198	1 358 137	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	3 925 809	3 405 449	
	Reservering enligt stadgar	625 040	520 360	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-848 629	0	
	Vid årets slut	3 702 220	3 925 809	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
	Handelsbanken	1,790 %	2 075 530	g
	Summa skulder till kreditinstitut		2 075 530	2024-03-01
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	
			2 075 530	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 075 530 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 643 000	3 146 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	3 096	6 822
	Avgifter och hyror	197 233	194 613
	Tak	0	187 125
		200 329	388 560
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Tomträtten löper ut 31 januari 2020. Köp av tomten från Malmö Stad samt beslut angående bank och lån.

Uppdatering av befintlig underhållsplan

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 3 / 2 2020



Bengt Anders Björklund
Ledamot



Sven Bertil Gustav Ekstedt
Ledamot



Susanne Carolina Lagerholm
Ledamot



Eva Iréne Margareta Larsson
Ledamot



Daisy Maud Sarfjord
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2020



Jenny Tobiaeson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmbrohamn

Org.nr 746000-8282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.



Brf Malmbrohamn, Org.nr 746000-8282

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmbrohamn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

K

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

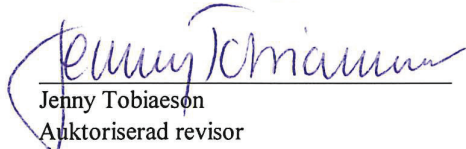
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2020- 04-06



Jenny Tobiaeson
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