

Årsredovisning 2022

BRF MALMGÅRDEN, MALMÖ

769614-5619



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMGÅRDEN, MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begräsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10.

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

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad med beteckningen Helge 15, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser: Drottninggatan 6A-C, 212 11 Malmö, Döbelnsgatan 2-10, Ehrensvärdsgatan 1-9, 9B samt Kungsgatan 27A-B, 29, 212 13 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns detta anskaffades under året. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad för lokaler med momspliktiga hyresgäster.

Ledamöter och suppleanter kan väljas upp till 2 år enligt gällande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte 2022-05-11. Föreningens firma har tecknats av ordförande, vice ordförande och kassör.

Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB.

Förvaltning

BoNea har skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Under året förvärvades BoNea av Nabo AB, som därmed övertagit ansvaret för den ekonomiska förvaltningen. Sydsverige Entreprenad AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Helge 15 med en tomtareal om 7 223 kvm. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 1935. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1935. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen förvärvade fastigheten Helge 15 av gamla livförsäkringsbolaget SEB Tryggliv den 15 maj 2007, till en köpeskilling om 324 mkr.

Fastigheten utgörs av en flerbostadsbyggnad med 6-7 våningar med totalt 281 lägenheter. varav 262 är upplåtna med bostadsrätt och 18 (19) med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 17 976 kvm bostadsarea.

Till fastigheten hör 36 hyreslokaler med total yta 1 289 kvm, 50 garageplatser och 2 MC-platser.

Lägenhetsfördelning

101 stycken 1 rum och kök

62 stycken 2 rum och kök

85 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

10 stycken 5 rum och kök

Föreningens styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Linda Catrin Tuominen	Ordförande	2024
Bo Göran Nordström	Vice ordförande/Kassör*	2024
Mattias Axel Larsson	Kassör/Vice ordförande*	2023 (vald 2021)
Amanda Larsson	Sekreterare	2024
Torbjörn Håkansson	Ledamot	2023 (vald 2021)
Frans Gillberg	Suppleant	2023
Leif Persson	Suppleant/Vice sekreterare	2023

Ledamöter och suppleanter utses av stämman, medan ordförande, vice ordförande, kassör och sekreterare utses av styrelsen vid det konstituerande mötet.

* Beslut om ändrad funktion vid extra konstituerande möte 2023-01-17.

Valberedning

Maja Nyberg och Ida Waldemarsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-11, då 25 andelar var representerade, varav en andel via ombud. Stämman genomfördes för första gången sedan 2020 helt fysiskt.

Föreningsaktiviteter och andra viktiga händelser under året



Malmgårdens traditionella Julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december med musik framförd av Spårvägens orkester, servering av glögg och pepparkakor samt dans runt granen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpande karaktär.

Övergången till gemensam el (som beslutades på årsstämman 2020 och genomfördes under sommaren 2021) hade som huvudsyfte att minska abonnemangskostnaderna både för de boende och för föreningen genom sammanslagning av el-serviser och att de återstående el-abonnemangen samlades under föreningen. Den faktiska besparingen för de boende har dock varit svår att uppfatta eftersom marknadspriserna på el samtidigt stigit. Redan hösten 2021 var nivån väsentligt högre än tidigare år och under 2022 blev situationen än värre efter Rysslands invasion av Ukraina och driftstörningar i den nationella elproduktionen. Först i början av 2023 har situationen stabiliserats.

I januari påbörjades reoveringen av husets avloppsstammar genom rörinfodring (s k relining). Arbetena har följt planerad tidplan och budget och kommer att slutföras i maj 2023. Valet av rörinfodring framför ett byte av avloppsstammarna har stora ekonomiska och miljömässiga fördelar eftersom rörinfodring har mindre total miljöpåverkan och de praktiska konsekvenserna för de boende är avsevärt mindre.

Utfört underhåll

Följande väsentliga underhållsåtgärder har utförts efter 2012

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Rörinfodring avlopp	2022-2023	Pågående
Elsystem	2021	Gemensam el (sammanslagning av elserviser)
Belysning <i>Hemmets härd</i>	2021	Komplettering av konstverket som återmonterades 2018
Passagekontrollsystem	2019	Utbyte och komplettering
Entrépartier portar	2019	Utbyte Kungsgatan 27A, 29 och Drottninggatan 6A
Fasader mot gator	2017-2018	Omfogning tegelfasad, fönsterbyte, balkongreovering
Konstverk <i>Hemmets härd</i>	2018	Restaurering och återmontage
Fiber	2016	Nyinstallation av fiber för bredband
Tappvatten	2012	Nya stammar och nya ledningar i lägenheterna
Elsystem	2012	Nya stammar och utbyte all el i lägenheterna

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Värmesystem	2023	Injustering
Hissar	2023	Hissmaskinutrustning tre hissar
Trapphus	2024	Målning och belysning
Värmesystem	2024	Reovering undercentraler

Tvättstugor, torkrum	2024	Utbyte utrustning, ytskiktsreovering
Yttertak	2026	Omläggning tak och enheter på tak
Fasader/fönster	2027	Mot gård
Fönster	2028	Mot gator, målning

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 367 st. Tillkommande medlemmar under året var 63 och avgående medlemmar under året var 54. Det har under året skett 40 överlåtelser.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt EN röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 40 st. överlåtelser varav 1 lägenhet tidigare upplåten som hyresrätt sålts av föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättning- och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift 2,5% av prisbasbeloppet och pantsättningsavgift 1,0% av prisbasbeloppet. Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp enligt stadgar. Prisbasbeloppet för 2022 är 48.300 kr (2021, 47.600 kr).

Föreningens ekonomi

2022 har varit ett utmanade år med hög inflation, stigande räntor och ökande energipriser. Trots detta lyckades vi uppnå ett positivt resultat om 1 620 tkr. För att möta de ökande driftskostnaderna höjdes avgifterna med 3% inför det fjärde kvartalet och fr o m 2023-01-01 med ytterligare 10%. Den senare höjningen delvis som ett svar på aviserad höjning av fjärrvärme som vid tidpunkten väntades bli 20%, men som nu har justerats till 13%. En effektivisering av fastighetens energianvändning har gjorts under året vilket resulterat i en lägre energiförbrukning.

Sammantaget följer styrelsen ekonomin noga och bedömer att inga ytterligare höjningar av avgiften behövs under 2023.

Under 2022 har föreningen även valt att fokusera på att amortera ner skuldsättningen. I samband med omsättning av lån gjordes en extra amortering på cirka 10 miljoner kronor under andrahälåret. Detta skedde parallellt med den ovan nämnda omfattande reoveringen av avloppsrören. Sannolikt kommer föreningen att kunna göra ytterligare en extra amortering under andra halvåret 2023.

Bostadsrättsföreningens tidigare strategi med s k ränteswapar är nu helt avvecklade och styrelsen arbetar nu med en låneportfölj med olika kredittider. Detta har verkat positivt på föreningens finansieringskostnader. Föreningens ambition är att ha en stark balansräkning samtidigt som vi drar nytta av vår storlek och lånar mer med kortare löptider när räntan anses högre och låna med längre löptider när räntan anses lägre. Detta ställer krav på mer flexibilitet och en stark balansräkning, därför är ambitionen att fortsätta sänka skuldsättningen de kommande åren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	18 425 695	17 701 331	18 053 920	19 475 598	18 905 034
Resultat efter fin. poster	1 620 044	887 708	1 351 707	2 471 637	2 810 060
Soliditet, %	57	55	55	55	54
Yttre fond	8 977 928	7 998 434	7 998 434	6 790 039	5 835 144
Taxeringsvärde	328 784	252 332	252 332	252 332	227 288
	000	000	000	000	000
Bostadsyta, kvm	17 976	17 976	17 976	17 976	17 976
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	802	792	836	876	883
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 318	9 865	9 336	9 364	9 364
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,67	1,67	1,82	1,88
Belåningsgrad, %	46,98	49,19	46,26	46,00	46,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	220 218 099	-	1 947 611	222 165 710
Upplåtelseavgifter	13 856 385	-	2 972 389	16 828 774
Fond, yttre underhåll	7 998 434	-	979 494	8 977 928
Balanserat resultat	-22 597 429	887 708	-979 494	-22 689 215
Årets resultat	887 708	-887 708	1 620 044	1 620 044
Eget kapital	220 363 198	0	6 540 044	226 903 241

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 689 215
Årets resultat	1 620 044
Totalt	-21 069 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 529 440
Att från yttre fond i anspråk ta	-316 856
Balanseras i ny räkning	-22 281 755
	-21 069 171

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		18 425 695	17 701 331
Rörelseintäkter		81 584	242 939
Summa rörelseintäkter		18 507 279	17 944 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-10 353 196	-9 187 106
Övriga externa kostnader	8	-929 706	-1 117 228
Personalkostnader	9	-208 676	-195 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 901 965	-3 748 461
Summa rörelsekostnader		-15 393 543	-14 248 400
RÖRELSERESULTAT		3 113 736	3 695 870
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		146 955	71 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 640 647	-2 879 233
Summa finansiella poster		-1 493 692	-2 808 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 620 044	887 708
ÅRETS RESULTAT		1 620 044	887 708

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	356 565 526	360 435 982
Maskiner och inventarier	12	208 403	125 974
Pågående projekt		19 840 256	3 134 179
Summa materiella anläggningstillgångar		376 614 185	363 696 135
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		376 614 185	363 696 135
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		412 883	295 698
Övriga fordringar	13	1 574 541	398 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	443 811	446 593
Summa kortfristiga fordringar		2 431 235	1 140 753
Kassa och bank			
Kassa och bank		20 781 396	38 055 181
Summa kassa och bank		20 781 396	38 055 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 212 631	39 195 934
SUMMA TILLGÅNGAR		399 826 816	402 892 069

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238 994 484	234 074 484
Fond för yttre underhåll		8 977 928	7 998 434
Summa bundet eget kapital		247 972 412	242 072 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 689 215	-22 597 429
Årets resultat		1 620 044	887 708
Summa fritt eget kapital		-21 069 171	-21 709 721
SUMMA EGET KAPITAL		226 903 241	220 363 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	117 500 000	157 500 000
Övriga långfristiga skulder		212 635	246 626
Summa långfristiga skulder		117 712 635	157 746 626
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 000 000	19 825 000
Leverantörsskulder		2 537 328	2 166 566
Skatteskulder		48 686	44 647
Övriga kortfristiga skulder		96 630	204 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 528 295	2 541 427
Summa kortfristiga skulder		55 210 939	24 782 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		399 826 816	402 892 069

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	38 055 181	20 859 590
Resultat efter finansiella poster	1 620 044	887 708
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 901 965	3 748 461
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 522 009	4 636 169
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 290 482	-691 268
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	253 694	1 601 888
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 485 221	5 546 789
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-16 820 015	-4 426 204
Kassaflöde från investeringar	-16 820 015	-4 426 204
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	4 920 000	6 540 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-9 858 991	9 535 005
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 938 991	16 075 005
ÅRETS KASSAFLÖDE	-17 273 785	17 195 591
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	20 781 396	38 055 181

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmgården, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-10 %
Byggnad	1,04-9,05 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Erhållna bidrag	0	109 000
Hysesintäkt bredband	250 160	378 985
Hysesintäkt kabel-tv	22 895	24 085
Hysesintäkter, bostäder	1 369 595	1 512 455
Hysesintäkter, lokaler	1 599 299	1 512 316
Hysesintäkter, p-platser	449 424	439 033
Intäktsreduktion	-195 939	-201 691
Årsavgifter, bostäder	13 668 897	13 430 889
Övriga intäkter	1 342 948	739 199
Summa	18 507 279	17 944 270

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	130 728	23 492
Fastighetsskötsel	862 685	366 815
Snöskottning	36 679	77 842
Städning	5 175	11 256
Trädgårdsarbete	118 354	9 628
Övriga köpta tjänster	33 973	0
Summa	1 187 594	489 033

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	179 111	37 254
Bostäder VVS	19 268	117 895
Dörrar och lås/porttele	60 230	7 970
Fasader	0	21 954
Fönster	3 270	7 108
Försäkringsskador	78 144	228 789
Garage och p-platser	0	4 710
Gård/markytor	0	13 035
Hissar	176 998	166 518
Källarutrymmen	38 191	16 141
Lokaler	78 110	97 752
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	1 869
Reparationer	540 874	87 378
Soprum/miljöanläggning	58 589	0
Tak	166 347	35 997
Trapphus/port/entr	11 123	1 119
Tvättstuga	153 123	43 511
VA	142 513	11 739
Ventilation	0	5 253
Vind	26 900	0
Värme	0	36 895
Övriga gemensamma utrymmen	33 524	11 834
Summa	1 766 315	954 721

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	0	7 126
Fönster	98 483	0
Tvättstuga	0	382 820
VA	0	160 000
Övriga gemensamma utrymmen	213 125	0
Summa	311 608	549 946

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 684 437	922 790
Sophämtning	377 809	553 391
Uppvärmning	2 689 171	2 956 880
Vatten	812 153	802 303
Summa	5 563 571	5 235 364

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband/Kabeltv	431 567	397 563
Fastighetsförsäkringar	189 865	163 240
Fastighetsskatt	546 198	533 299
Kabel-TV	0	166 767
Övrigt	356 479	697 173
Summa	1 524 109	1 958 042

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	292 536	305 888
Förbrukningsmaterial	11 755	41 413
Juridiska kostnader	32 268	122 929
Konsultkostnader	306 405	135 731
Programvaror	12 586	7 644
Revisionsarvoden	27 277	30 000
Övriga förvaltningskostnader	246 879	473 623
Summa	929 706	1 117 228

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	46 555	45 530
Styrelsearvoden	157 500	144 900
Övriga arvoden	4 621	5 175
Summa	208 676	195 605

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 242 241	1 307 020
Ränteswap	397 999	1 572 213
Övriga räntekostnader	407	0
Summa	1 640 647	2 879 233

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	397 415 328	396 040 328
Årets inköp	0	1 375 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	397 415 328	397 415 328
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 979 346	-33 249 098
Årets avskrivning	-3 870 456	-3 730 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-40 849 802	-36 979 346
Utgående restvärde enligt plan	356 565 526	360 435 982
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 998 646</i>	<i>149 998 646</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	203 400 000	135 400 000
Taxeringsvärde mark	125 384 000	116 932 000
Summa	328 784 000	252 332 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	727 957	727 957
Inköp	113 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	841 895	727 957
Ingående ackumulerad avskrivning	-601 983	-583 770
Avskrivningar	-31 509	-18 213
Utgående ackumulerad avskrivning	-633 492	-601 983
Utgående restvärde enligt plan	208 403	125 974
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	2 465
Skattekonto	221	161
Övriga fordringar	1 574 320	395 837
Summa	1 574 541	398 463

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	0	6 566
Försäkringspremier	65 849	0
Förutbet försäkr premier	0	71 667
Förvaltning	73 120	79 080
Räntor	3 690	3 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	301 152	285 590
Summa	443 811	446 593

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea Hypotek	2025-05-12	0,71 %	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,62 %	52 500 000	52 500 000
Nordea Hypotek	2023-08-17	2,66 %	10 000 000	19 825 000
Nordea Hypotek	2024-08-21	0,75 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	0,76 %	22 500 000	22 500 000
Nordea Hypotek	2023-09-20	0,70 %	40 000 000	40 000 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,97 %	10 000 000	10 000 000
Summa			167 500 000	177 325 000

Varav kortfristig del

50 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
El	256 248	208 530
Förutbetalda avgifter/hyror	1 588 873	1 448 996
Sociala avgifter	50 115	45 530
Uppvärmning	357 154	430 128
Utgiftsräntor	71 523	73 654
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 382	304 589
Summa	2 528 295	2 541 427

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	184 950 000	184 950 000
Summa	184 950 000	184 950 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bo Göran Nordström
Ledamot

Linda Catrin Tuominen
Ordförande

Mattias Axel Larsson
Ledamot

Torbjörn Håkansson
Ledamot

Amanda Felicia Lundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 10:04

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 27.04.2023 11:29

DOCUMENT ID:

r1eSOepw7n

ENVELOPE ID:

BJBdeavQ2-r1eSOepw7n

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Malmgården, Malmö.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Catrin Tuominen	Signed	27.04.2023 11:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/10/28)
	Authenticated	27.04.2023 11:30	Low	
2. Amanda Lundberg	Signed	27.04.2023 14:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/09/30)
	Authenticated	27.04.2023 14:35	Low	
3. Bo Göran Nordström	Signed	28.04.2023 11:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/11/10)
	Authenticated	28.04.2023 11:07	Low	
4. Mattias Larsson	Signed	28.04.2023 12:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/07/13)
	Authenticated	28.04.2023 12:26	Low	
5. TORBJÖRN HÅKANSSON	Signed	28.04.2023 12:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/06/08)
	Authenticated	28.04.2023 12:47	Low	
6. PETER CEDERBLAD	Signed	02.05.2023 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01)
	Authenticated	30.04.2023 19:10	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmgården, org. nr 769614-5619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården för år 2022.

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 2022 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 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 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 för Brf Malmgården för år 2022 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 betryggande 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 försumelse 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 10:10

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 27.04.2023 12:35

DOCUMENT ID:

SJyWIRvX2

ENVELOPE ID:

BJAIRD72-SJyWIRvX2

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER CEDERBLAD	Signed	02.05.2023 10:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/06/01)
	Authenticated	02.05.2023 10:10	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed