

# Årsredovisning 2021

BRF MALMGÅRDEN

769614-5619



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MALMGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

|                        | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1     |
| Resultaträkning        | 7     |
| Balansräkning          | 8     |
| Kassaflödesanalys      | 10    |
| Noter                  | 11    |

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





## Kallelse till årsstämma 2022

Brf Malmgården kallar härmed till ordinarie årsstämma onsdagen **den 11 maj, kl 18.00** på **O' Learys Malmö Entré, Fredsgatan 12.**

Dagordning finns på nästa sida.

Om du vill utnyttja din rättighet att rösta på årsstämman måste du antingen vara närvarande *eller* lämna fullmakt till en person som är närvarande och som kan rösta i ditt ställe. Blankett för fullmakt bifogas. Glöm inte att fylla i fullmakten med fullständiga uppgifter och underteckna! Endast giltiga fullmakter accepteras för att någon ska kunna rösta i ditt ställe.

Alla som vill rösta kontrolleras mot föreningens medlemsregister och du måste därför vara beredd att legitimera dig.

Kaffe och kaka kommer att serveras.

Välkommen!

Styrelsen



## Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringspersoner
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Motioner (enligt § 16 i föreningens stadgar)
18. Stämmans avslutande

## Brf Malmgården

### Motion från Energigruppen till årsstämma 2022 - Fönsterrenovering

*Energigruppen önskar att styrelsen ska utreda möjligheten att renovera kvarvarande äldre fönster snarare än att byta ut till nya fönster. Enligt informella samtal med fönsterrenoverare utför de ofta renovering av fönster som installerades för 15 – 30 år sen, medan våra fönster suttit i huset sedan 1930-tal. Även om renovering av äldre fönster kortsiktigt kan vara dyrare bör kostnaden för renoveringen slås ut över hela fönstrets livslängd för att vara jämförbar mot byte till nya. De nya fönstren på ytterfasaderna har redan haft problem med att färgen släppt väldigt kort efter renovering.*

*Energigruppen motionerar att styrelsen inför fönsterrenoveringen ska:*

- *Överväga renovering av fönster istället för utbyte, inklusive sätta tredje glas i äldre fönster, om viktigt för energibesparing.*
- *Kostnad för fönsterrenovering slås ut över en 50-100 års period; nytt vs renovering av äldre*
- *Energigruppen ställer sig även till styrelsens förfogande för att bistå med en sådan utvärdering.*

*Energigruppen  
Johanna Moreskog  
Marit Lindberg*

### Styrelsens svar

I valet mellan att renovera befintliga fönster eller att byta till nytillverkade finns många faktorer att bedöma. De kulturhistoriska värden som bevaras genom att renovera originalfönster måste ställas mot de fördelar som nytillverkade fönster innebär. Alla faktorer måste dessutom bedömas ur ett sammantaget ekonomiskt perspektiv.

När ytterfasadens fönster i samband med fasadrenoveringen 2017-18 byttes till nytillverkade kopior var den sammanvägda bedömningen att detta var den bästa lösningen. De nya fönstren är snarare en medelväg mellan bevarande och byte eftersom det är träfönster som till funktion, material, utformning och färg är så lika originalfönstren som möjligt, vilket är helt i linje med vår gemensamma kulturhistoriska målsättning att bevara Malmgårdens originalutseende, också i stadsbilden. De nya fönstren har samtidigt avsevärt bättre isoleringsförmåga och är därmed både ljuddämpande och energibesparande. Det senare är inte minst viktigt eftersom det också överensstämmer med Malmgårdens riktlinjer för miljö- och energimässigt hållbar förvaltning, som årsstämman beslutade om 2020 på Energigruppens initiativ.

Ekonomiskt sett är ett fönsterbyte enklare att bedöma medan en renovering innebär en större osäkerhet kring totalkostnaden. Precis som Energigruppen skriver är det troligt att renovering på kort sikt är dyrare, särskilt om ett tredje glas ska installeras för att förbättra isoleringen något. På längre sikt är det mycket troligt att det blir en ännu större ekonomisk fördel med ett byte till nytillverkade fönster, som en effekt av den ännu större energibesparingen.

När det gäller HUR kostnaderna för en fönsterrenovering ska hanteras i bokföringen finns olika vägar. Det vanligaste är att bara ett fönsterbyte betraktas som en investering, medan en renovering direkt påverkar resultatet. Men gränserna är flytande och större underhållsåtgärder kan ibland betraktas som investeringar. Till slut är det revisorn som avgör. Om en fönster-

renovering bedöms vara en investering så är en avskrivningstid på 50-100 år dock troligen för lång, särskilt med tanke på att fönstren när underhållet ska utföras är mer än 90 år gamla.

Vid fönsterbytet senast ingick också att de utbytta fönster som var i tillfredsställande skick lagrades för att eventuellt återanvändas vid kommande renovering av fasad och fönster mot innergården, som i den aktuella renoveringsplanen ska ske 2027. På samma sätt som inför den förra fasadrenoveringen kommer en inventering av status och renoveringsbehov hos fönstren att göras som grund för bedömningen av vilket alternativ som ska väljas.

Uppfattningen idag är att fönstren mot innergården, med undantag för de övre våningarna i huskropparna mot Drottninggatan och Ehrensvärdsgatan, generellt är i bättre skick än ytterfasadens eftersom de är bättre skyddade mot väder och vind. Men någon totalbedömning har ännu inte gjorts och vi vet därför inte heller om de sparade fönstren räcker till för att ersätta fönster som är bortom räddning eller om komplettering måste ske med nytillverkade.

Styrelsens slutsats är alltså att det idag inte bestämt går att säga vilket alternativ som är det bästa vid fasad- och fönsterrenoveringen mot innergården, men att en bedömning kommer att göras på samma sätt som inför den förra fasadrenoveringen. Samtidigt finns de sparade fönstren med som en ny komponent i den bedömningen.

### **Styrelsen föreslår stämman besluta**

att med styrelsens svar anse motionen besvarad.

Styrelsen

# 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 kommer 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 2021-05-11. 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 260 (257) är upplåtna med bostadsrätt och 21 (24) 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      | 2022               |
| Bo Göran Nordström    | Vice ordförande | 2022               |
| Mattias Axel Larsson  | Kassör          | 2023               |
| Henrik Rufus Björk    | Ledamot         | 2022               |
| Frans Gillberg        | Ledamot         | 2022               |
| Torbjörn Håkansson    | Ledamot         | 2023               |
| Viktor Rauer*         | Ledamot         | 2023               |
| Måns Nilsson*         | Suppleant       | 2023               |

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

\* Avgång under året registrerad av Bolagsverket.

### Valberedning

Johan Suneson (sammanställande) och Monika Kiefer.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-11, då 29 andelar var representerade. Stämman genomfördes digitalt, via Zoom, med anledning av pandemin. Förutom ordinarie beslutspunkter uppdrogs styrelsen att utreda vilka krav som ska gälla vid byten av lägenhetsdörr till en s k säkerhetsdörr. Resultatet ska presenteras vid årsstämman 2022.

## Föreningsaktiviteter och andra viktiga händelser under året

I april gavs boken Byggmästare Eric Sigfrid Persson: Malmgården 1935 ut. I boken beskrivs med utgångspunkt i den fasadrestaurering som genomfördes 2017-18 Eric Sigfrid Perssons estetiskt präglade funktionalism som den uttrycks in Malmgårdens arkitektur och konstnärliga utsmyckning. Redaktör är styrelsemedlemmen Frans Gillberg, som också är ansvarig för texterna tillsammans med experter inom de byggnadsantikvariska och arkitekturhistoriska ämnesområdena. Boken är utgiven med bidrag från Malmö Förskönings- och Planteringsförening och finns till försäljning bl a på Anti – antikvariat & bokhandel, Drottninggatan 6C. Föreningsmedlemmar får 10% rabatt.

Malmgårdens traditionella Julinblåsning genomfördes planenligt den 23 december. I motsats till 2020 kunde evenemanget genomföras som traditionen bjuder, med musik framförd av Spårvägens orkester, servering av glögg och pepparkakor samt dans runt granen.

## Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Utöver planerade åtgärder i underhållsplanen utförs löpande underhåll av mindre och/eller felavhjälpande karaktär.

Enligt beslut fattat vid den extra föreningsstämman 2020-11-25 genomfördes i juni-juli de praktiska arbetena med införandet av gemensam el, som innebar en sammanläggning av el-serviser och byten av elmätare. Brf Malmgården ansvarar nu för elmätarna och debiteringen i efterhand av lägenheternas/lokalernas elförbrukning. Den stora vinsten med gemensam el är att de fasta kostnaderna för de tidigare privata abonnemangen försvann och att endast kostnaderna för den faktiska elförbrukningen tillsammans med de återstående fasta kostnaderna för ett mindre antal återstående föreningsabonnemang nu fördelas på lägenheter/lokaler. Eftersom avgiftsdebiteringen fr o m hösten sker månadsvis (mot tidigare varje kvartal) sker den med så liten fördröjning som möjligt. Övergången visade sig mer komplicerat än förväntat p g a att dokumentationen av det befintliga elnätet delvis var bristfällig. Tyvärr har den förväntade positiva ekonomiska effekten av gemensam el för den enskilde medlemmen/hyresgästen inte blivit tydlig p g a att elpriserna sedan sommaren 2021 varit väsentligt högre än vanligt.

På samma extrastämma beslutades även om att teckna en kollektiv bostadsrätts-försäkring som infördes den 1 maj. En kollektiv bostadsrättsförsäkring innebär att administrationen av skador, t ex vattenskador, som berör inte bara en lägenhet, utan även grannlägenheter förenklas betydligt.

Den 28 juni övertog Ownit uppdraget som leverantör av bredbandstjänsten. Bytet innebar att överföringshastigheten ökade till 1000/1000 Mbit/s, och dessutom till ett lägre pris.

Under hösten har även förberedelser gjorts för renoveringen av avloppsstammarna genom rörinfodring (s k relining), som påbörjats i januari 2022 och kommer att avslutas i maj 2023. Valet av rörinfodring framför ett byte av avloppsstammarna har stora ekonomiska och miljömässiga fördelar. 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  |
|-------------------------------|-----------|--|
| Rörinfordring avlopp          | 2022-2023 | Pågående   |
| 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         |
| El                            | 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          | 2022        | Injustering                           |
| Hissar               | 2022        | Hissmaskinutrustning tre hissar       |
| Trapphus             | 2023        | Målning och belysning                 |
| Värmesystem          | 2024        | Renovering undercentraler             |
| Tvättstugor, torkrum | 2024        | Utbyte utrustning, ytskiktsrenovering |
| 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 78 och avgående medlemmar under året var 76. Det har under året skett 54 överlåtelser.

Vid föreningsstämman har en bostadsrätt EN röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 54 (49) st. överlåtelser varav tre lägenheter tidigare upplåtna som hyresrätter 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).

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 17 701 331  | 18 053 920  | 19 475 598  | 18 905 034  |
| Resultat efter fin. poster            | 887 708     | 1 351 707   | 2 471 637   | 2 810 060   |
| Soliditet, %                          | 55          | 55          | 55          | 54          |
| Yttre fond                            | 7 998 434   | 7 998 434   | 6 790 039   | 5 835 144   |
| Taxeringsvärde                        | 252 332 000 | 252 332 000 | 252 332 000 | 227 288 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 17 976      | 17 976      | 17 976      | 17 976      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 792         | 836         | 876         | 883         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 9 865       | 9 336       | 9 364       | 9 364       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,67        | 1,67        | 1,82        | 1,88        |
| Belåningsgrad, %                      | 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

|                       | 2020-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 217 215 898        | -                             | 3 002 201                | 220 218 099        |
| Upplåtelseavgifter    | 10 318 586         | -                             | 3 537 799                | 13 856 385         |
| Fond, yttre underhåll | 7 998 434          | -                             | -                        | 7 998 434          |
| Balanserat resultat   | -23 949 136        | 1 351 707                     | -                        | -22 597 429        |
| Årets resultat        | 1 351 707          | -1 351 707                    | 887 708                  | 887 708            |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>212 935 489</b> | <b>0</b>                      | <b>7 427 708</b>         | <b>220 363 198</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -22 597 429        |
| Årets resultat      | 887 708            |
| Totalt              | <b>-21 709 721</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 529 440          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -549 946           |
| Balanseras i ny räkning              | -22 689 215        |
|                                      | <b>-21 709 721</b> |

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

# Resultaträkning

|   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 17 701 331                 | 17 961 247                 |
| Rörelseintäkter                                   |     | 242 939                    | 92 673                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>17 944 270</b>          | <b>18 053 920</b>          |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -9 187 106                 | -9 054 292                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -1 117 228                 | -948 284                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -195 605                   | -190 664                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -3 748 461                 | -3 748 461                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-14 248 400</b>         | <b>-13 941 701</b>         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>3 695 870</b>           | <b>4 112 219</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 71 072                     | 38 355                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -2 879 233                 | -2 798 866                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-2 808 162</b>          | <b>-2 760 511</b>          |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>887 708</b>             | <b>1 351 707</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>887 708</b>             | <b>1 351 707</b>           |

# Balansräkning

|   | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 360 435 982        | 362 791 230        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 125 974            | 144 187            |
| Pågående projekt                              |     | 3 134 179          | 82 975             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>363 696 135</b> | <b>363 018 393</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>363 696 135</b> | <b>363 018 393</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 295 698            | 90 111             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 398 463            | 161                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 446 593            | 359 214            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 140 753</b>   | <b>449 486</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 38 055 181         | 20 859 590         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>38 055 181</b>  | <b>20 859 590</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>39 195 934</b>  | <b>21 309 075</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>402 892 069</b> | <b>384 327 468</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 234 074 484        | 227 534 484        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 7 998 434          | 7 998 434          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>242 072 918</b> | <b>235 532 918</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -22 597 429        | -23 949 136        |
| Årets resultat                               |     | 887 708            | 1 351 707          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-21 709 721</b> | <b>-22 597 429</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>220 363 198</b> | <b>212 935 489</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 157 500 000        | 144 825 000        |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 246 626            | 211 621            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>157 746 626</b> | <b>145 036 621</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 19 825 000         | 23 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 166 566          | 1 588 419          |
| Skatteskulder                                |     | 44 647             | 43 741             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 204 605            | 168 386            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 2 541 427          | 1 554 812          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>24 782 245</b>  | <b>26 355 358</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>402 892 069</b> | <b>384 327 468</b> |



# Kassaflödesanalys

|   | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>20 859 590</b>          | <b>10 480 298</b>          |
| Resultat efter finansiella poster                       | 887 708                    | 1 351 707                  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 3 748 461                  | 3 748 461                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>4 636 169</b>           | <b>5 100 168</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -691 268                   | -65 637                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 1 601 888                  | 593 236                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>5 546 789</b>           | <b>5 627 767</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -4 426 204                 | -82 975                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-4 426 204</b>          | <b>-82 975</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 6 540 000                  | 5 334 500                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 9 535 005                  | -500 000                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>16 075 005</b>          | <b>4 834 500</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>17 195 591</b>          | <b>10 379 292</b>          |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>38 055 181</b>          | <b>20 859 590</b>          |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Malmgården 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:

|             |        |
|-------------|--------|
| Byggnader   | 1,52%  |
| 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 1 459 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  | 2021              | 2020              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Erhållna bidrag         | 109 000           | 0                 |
| Hysesintäkt, bredband   | 378 985           | 505 231           |
| Hysesintäkt, kabel-tv   | 24 085            | 25 245            |
| Hysesintäkter, bostäder | 1 512 455         | 1 736 757         |
| Hysesintäkter, garage   | 439 033           | 439 993           |
| Hysesintäkter, lokaler  | 1 512 316         | 1 391 051         |
| Intäktsreduktion        | -201 691          | -215 093          |
| Årsavgifter, bostäder   | 13 430 889        | 13 909 897        |
| Övriga intäkter         | 739 199           | 260 839           |
| <b>Summa</b>            | <b>17 944 270</b> | <b>18 053 920</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service   | 23 492         | 25 526         |
| Fastighetsskötsel        | 366 815        | 365 347        |
| Snöskottning             | 77 842         | 6 891          |
| Städning                 | 11 256         | 0              |
| Trädgårdsarbete          | 9 628          | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>489 033</b> | <b>397 764</b> |

| NOT 4, REPARATIONER            | 2021           | 2020             |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Bostäder                       | 37 254         | 45 988           |
| Bostäder VVS                   | 117 895        | 116 562          |
| Dörrar och lås/porttele        | 7 970          | 15 031           |
| El                             | 0              | 62 645           |
| Fasader                        | 21 954         | 78 862           |
| Fönster                        | 7 108          | 55 549           |
| Försäkringsskador              | 228 789        | 905 693          |
| Garage och p-platser           | 4 710          | 6 551            |
| Gård/markytor                  | 13 035         | 5 400            |
| Hissar                         | 166 518        | 128 134          |
| Källarutrymmen                 | 16 141         | 0                |
| Lokaler                        | 97 752         | 163 623          |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 1 869          | 1 442            |
| Reparationer                   | 87 378         | 70 682           |
| Soprum/miljöanläggning         | 0              | 6 438            |
| Tak                            | 35 997         | 0                |
| Trapphus/port/entr             | 1 119          | 0                |
| Tvättstuga                     | 43 511         | 44 210           |
| VA                             | 11 739         | 70 115           |
| Ventilation                    | 5 253          | 26 942           |
| Värme                          | 36 895         | 125 469          |
| Övriga gemensamma utrymmen     | 11 834         | 120 120          |
| <b>Summa</b>                   | <b>954 721</b> | <b>2 049 455</b> |

| NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL | 2021           | 2020           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele   | 7 126          | 90 414         |
| El                        | 0              | 48 674         |
| Fasader                   | 0              | 61 473         |
| Tvättstuga                | 382 820        | 46 734         |
| VA                        | 160 000        | 0              |
| Ventilation               | 0              | 73 750         |
| <b>Summa</b>              | <b>549 946</b> | <b>321 045</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021             | 2020             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel                | 922 790          | 369 836          |
| Sophämtning                 | 553 391          | 393 272          |
| Uppvärmning                 | 2 956 880        | 2 649 575        |
| Vatten                      | 802 303          | 750 520          |
| <b>Summa</b>                | <b>5 235 364</b> | <b>4 163 203</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021             | 2020             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Bredband/Kabeltv              | 397 563          | 531 313          |
| Fastighetsförsäkringar        | 163 240          | 139 974          |
| Fastighetsskatt               | 533 299          | 524 869          |
| Kabel-TV                      | 166 767          | 165 044          |
| Självrisker                   | 0                | 3 000            |
| Övrigt                        | 697 173          | 758 624          |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 958 042</b> | <b>2 122 824</b> |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021             | 2020           |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial            | 41 413           | 4 188          |
| Juridiska kostnader             | 122 929          | 59 626         |
| Kameral förvaltning             | 305 888          | 306 190        |
| Konsultkostnader                | 135 731          | 75 940         |
| Programvaror                    | 7 644            | 7 487          |
| Revisionsarvoden                | 30 000           | 28 964         |
| Övriga förvaltningskostnader    | 473 623          | 465 889        |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 117 228</b> | <b>948 284</b> |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 45 530         | 44 867         |
| Styrelsearvoden          | 144 900        | 142 800        |
| Övriga arvoden           | 5 175          | 2 997          |
| <b>Summa</b>             | <b>195 605</b> | <b>190 664</b> |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER  | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 307 020        | 1 287 518        |
| Ränteswap   | 1 572 213        | 1 511 348        |
| <b>Summa</b>  | <b>2 879 233</b> | <b>2 798 866</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 396 040 328        | 396 040 328        |
| Årets inköp                                   | 1 375 000          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>397 415 328</b> | <b>396 040 328</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -33 249 098        | -29 518 850        |
| Årets avskrivning                             | -3 730 248         | -3 730 248         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-36 979 346</b> | <b>-33 249 098</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>360 435 982</b> | <b>362 791 230</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>149 998 646</i> | <i>149 998 646</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 135 400 000        | 135 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 116 932 000        | 116 932 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>252 332 000</b> | <b>252 332 000</b> |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 727 957            | 727 957            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>727 957</b>     | <b>727 957</b>     |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -583 770           | -565 557           |
| Avskrivningar                                 | -18 213            | -18 213            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-601 983</b>    | <b>-583 770</b>    |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>125 974</b>     | <b>144 187</b>     |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR                     | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
| Skattefordringar                              | 2 465              | 23                 |
| Skattekonto                                   | 161                | 138                |
| Övriga fordringar                             | 395 837            | 0                  |
| <b>Summa</b>                                  | <b>398 463</b>     | <b>161</b>         |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| El   | 6 566          | 0              |
| Förutbet försäkr premier                             | 71 667         | 46 918         |
| Förvaltning  | 79 080         | 0              |
| Räntor   | 3 690          | 0              |
| Övr förutb kostn uppl int                            | 213 500        | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 72 090         | 312 296        |
| <b>Summa</b>   | <b>446 593</b> | <b>359 214</b> |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2021-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek                         | 2025-05-12          | 0,71 %                  | 10 000 000          | 0                   |
| Nordea Hypotek                         | 2024-08-21          | 0,62 %                  | 52 500 000          | 52 500 000          |
| Nordea Hypotek                         | 2022-08-17          | 0,65 %                  | 19 825 000          | 20 325 000          |
| 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          |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>177 325 000</b>  | <b>167 825 000</b>  |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 19 825 000          | 23 000 000          |

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 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 30 000           | 0                |
| El   | 208 530          | 0                |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 1 448 996        | 1 254 927        |
| Sociala avgifter                                     | 45 530           | 0                |
| Uppvärmning  | 430 128          | 0                |
| Utgiftsräntor  | 73 654           | 64 473           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 304 589          | 235 412          |
| <b>Summa</b>   | <b>2 541 427</b> | <b>1 554 812</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning       | 184 950 000        | 184 950 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>184 950 000</b> | <b>184 950 000</b> |

## Underskrifter

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bo Göran Nordström  
Ledamot

Frans Gillberg  
Ledamot

Henrik Rufus Björk  
Ledamot

Linda Catrin Tuominen  
Ordförande

Mattias Axel Larsson  
Ledamot

Torbjörn Håkansson  
Ledamot

Viktor Rauer  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB  
Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 14:07

SENT BY OWNER:

Louise Lönnqvist · 26.04.2022 09:59

DOCUMENT ID:

ByxEt8mSr5

ENVELOPE ID:

HyVYLmHr5-ByxEt8mSr5

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 - Brf Malmgården (4).pdf  
24 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| <b>1. TORBJÖRN HÅKANSSON</b><br>torbjorn.hakansson@malmgarden.org | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 10:12<br>26.04.2022 10:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 08/06/1970)<br>IP: 84.19.146.10   |
| <b>2. Bo Göran Nordström</b><br>bo.nordstrom@malmooopera.se       | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 10:12<br>26.04.2022 10:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 10/11/1956)<br>IP: 35.158.152.146 |
| <b>3. Mattias Axel Larsson</b><br>mattias3060@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 10:13<br>26.04.2022 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 13/07/1975)<br>IP: 84.216.129.93  |
| <b>4. Henrik Rufus Björk</b><br>rufus.bjork@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 10:21<br>26.04.2022 10:21 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 09/05/1991)<br>IP: 84.218.113.4   |
| <b>5. Linda Catrin Tuominen</b><br>ordforande@malmgarden.org      | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 10:38<br>26.04.2022 10:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 28/10/1975)<br>IP: 161.52.14.199  |
| <b>6. FRANS GILLBERG</b><br>frans.gillberg@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 11:29<br>26.04.2022 11:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 24/08/1975)<br>IP: 94.191.136.4   |
| <b>7. VIKTOR RAUER</b><br>vrauer@hotmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 11:38<br>26.04.2022 11:35 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 04/02/1988)<br>IP: 83.187.175.83  |
| <b>8. PETER CEDERBLAD</b><br>peter.cederblad@kpmg.se              | Signed<br>Authenticated | 26.04.2022 14:07<br>26.04.2022 14:06 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 01/06/1976)<br>IP: 213.114.124.19 |

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

## 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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

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 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 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. Risker 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 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 Malmgården för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande sätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2022 14:13

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB · 26.04.2022 14:12

DOCUMENT ID:

rkgLsZvHSq

ENVELOPE ID:

HklobDrrq-rkgLsZvHSq

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|--|------------------|--------|----------------------------------|
| PETER CEDERBLAD         |  Signed | 26.04.2022 14:13 | eID    | Swedish BankID (DOB: 01/06/1976) |
| peter.cederblad@kpmg.se | Authenticated  | 26.04.2022 14:12 | Low    | IP: 213.114.124.19               |

\* 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