



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, värme, sophämtning, gårdsskötsel och snöröjning.

Styrelsen

Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot
Mattias Jorge A Hernandez Börjesson	Ledamot
Åsa Susanna Larsson	Ledamot
Uwe Zimmermann	Ledamot
Gerd Anita Strandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Maja Andersson
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

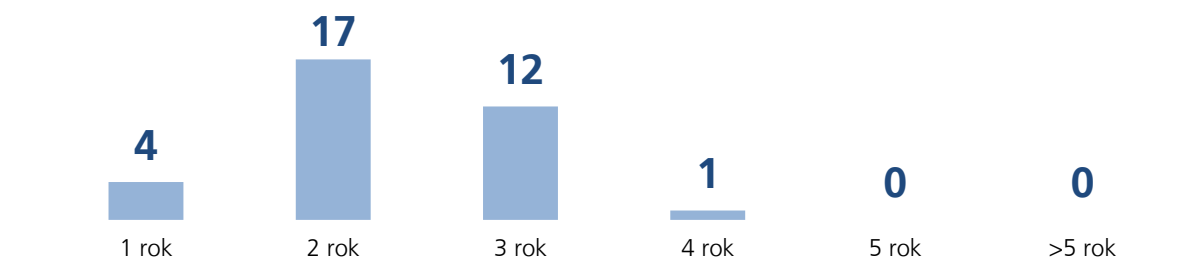
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 328 m², varav 2 328 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgården

Kommentar

Föreningen äger del i
gemensamhetslokal genom
samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
nya vindsdörrar	2019	
Taktvätt på fristående hus	2019	
nya dörrar till cykelförråden	2019	
Service på fläktsystem, filterbyte	2019	årlig service
byte av låssystemet	2019	
Service på fläktsystem, OVK	2018	uppskjuten från 2017
Målning av fönster	2018 - 2019	arbetet slutförs våren 2019
Utbyte av fläktsystem	2015	
Monterat hängrännor	2015	Hängrännor på balkongen över uteplatsen på nedre våningen har monterats. Totalt 4 st.
Golv och väggar i tvättstugor.	2014	
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering mednockband.
Planerat underhåll	År	Kommentar
fasadmålning på fristående hus	2020	
Service på fläktsystem, filterbyte	2020	årlig service

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

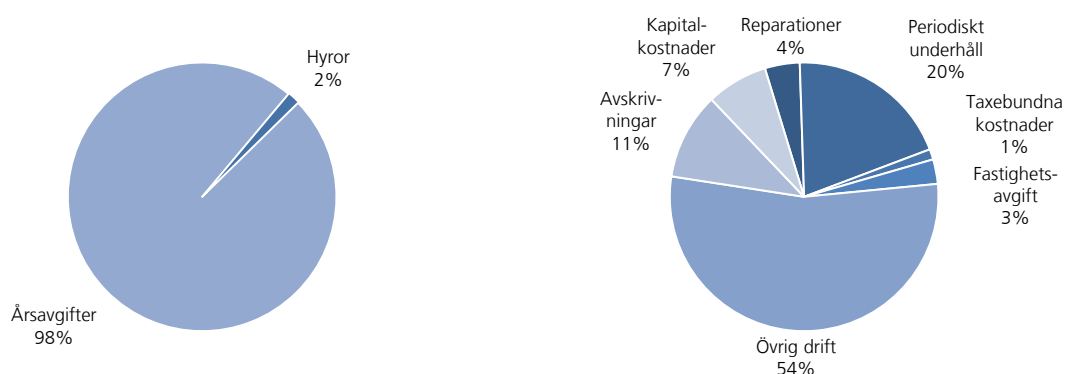
Föreningen är också medlem i Valsätra GA:8 Samfällighetsföreningen som förvaltar kvarterslokal och carportar m.m.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 822 736	1 626 517
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 174 450	2 164 884
Finansiella intäkter	34	22
Minskning kortfristiga fordringar	1 874	834
Ökning av kortfristiga skulder	161 767	1 396
	2 338 125	2 167 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 683 507	1 463 308
Finansiella kostnader	151 250	147 609
Minskning av långfristiga skulder	360 000	360 000
	2 194 757	1 970 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 966 104	1 822 736
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	143 368	196 219

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2019 drabbades området av en inbrottsvåg som drabbade föreningens medlemmar bl.a. genom stulna cyklar från låsta cykelförråd och inbrott i låsta vindsutrymmen. Brotten misstänks har delvis utförts med utkwitterade servicenycklar från det gemensamma låssystemet som fanns kvar sedan friköpen av de omkringliggande småhusen i Malma Backe Samfällighetsföreningen.

Styrelsen upphandlade därför ett byte av vindsdörrarna som delvis blev skadade under inbrotten mot stabilare dörrar med bättre isolering. Samtidigt byttes även de tidigare trädörrarna till cykelförråden ut mot samma modell av dörr. Styrelsen upphandlade också ett byte av hela låssystemet som nu är bortskilt från Malma Backe Samfälligheten och enbart under BRF Malma Backes förvaltning.

Under sommaren utfördes en tackspolning och -behandling på de två frisående husen som ingår i föreningen.

Styrelsen upphandlade även ett avtal med ett nytt städbolag för trapphusen och tvättstugorna. Det nya företaget tog över under hösten 2019.

Valsätra GA:8 Samfällighetsföreningen installerade 2 laddstolpar till elbilar i området som är tillgängliga för alla boende i området genom det externa företaget Opigo AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	920	920	920	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 266	5 421	5 576	5 881
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	63	65	120
Soliditet (%)	40	39	38	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	125	339	536	752
Nettoomsättning (tkr)	2 174	2 174	2 141	2 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	979 446	73 500	0	905 946
S:a bundet eget kapital	3 605 512	73 500	0	3 532 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 769 295	-73 500	338 822	4 503 973
Årets resultat	124 560	124 560	-338 822	338 822
S:a fritt eget kapital	4 893 855	51 060	0	4 842 795
S:a eget kapital	8 499 367	124 560	0	8 374 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	124 560
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 842 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 500
summa balanserat resultat	4 893 855

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

404 655
5 298 510

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 174 390	2 173 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	-8 760
Summa rörelseintäkter		2 174 450	2 164 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 540 300	-1 344 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 260	-81 167
Personalkostnader	Not 6	-59 948	-38 135
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 167	-215 167
Summa rörelsekostnader		-1 898 674	-1 678 475
RÖRELSERESULTAT		275 776	486 409
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 250	-147 609
Summa finansiella poster		-151 216	-147 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		124 560	338 822
ÅRETS RESULTAT		124 560	338 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 103 532	19 293 771
Inventarier	Not 9	65 721	90 649
Summa materiella anläggningstillgångar		19 169 253	19 384 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 172 753	19 387 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 903 350	1 761 736
Summa kortfristiga fordringar		1 903 350	1 761 856
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		208 464	208 464
Summa kassa och bank		208 464	208 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 111 815	1 970 321
SUMMA TILLGÅNGAR		21 284 568	21 358 240

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 12	979 446	905 946
Summa bundet eget kapital		3 605 512	3 532 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 769 295	4 503 973
Årets resultat		124 560	338 822
Summa fritt eget kapital		4 893 855	4 842 795
SUMMA EGET KAPITAL		8 499 367	8 374 807
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		10 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 260 000	12 620 000
Leverantörsskulder		303 202	135 899
Övriga skulder		27 678	35 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	194 320	192 363
Summa kortfristiga skulder		2 785 200	12 983 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 284 568	21 358 240

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	114 år	114 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693
Hyror carport	33 747	33 000
Öresutjämning	-49	-49
	2 174 390	2 173 644

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	60	-8 760
	60	-8 760

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	77 196	74 736
	Fastighetskötsel beställning	13 222	5 428
	Städning entreprenad	60 996	76 302
	Städning enligt beställning	0	685
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 603
	Hissbesiktning	5 254	4 170
	Myndighetstillsyn	11 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	499
	Gård	0	666
	Serviceavtal	74 724	72 239
	Förbrukningsmateriel	13 126	0
		255 518	249 328
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 494	3 078
	Entré/trapphus	0	5 462
	Lås	17 348	0
	Ventilation	5 926	9 457
	Hiss	4 726	13 873
	Tak	8 500	10 966
	Fönster	37 250	3 200
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 681
		86 244	47 717
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	118 280	0
	Tvättstuga	44 434	0
	Lås	241 941	0
	Fönster	0	264 100
		404 655	264 100
	Taxebundna kostnader		
	El	26 479	30 410
		26 479	30 410
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 886	53 477
	Samfällighetsavgift	651 356	640 567
		707 242	694 044
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	60 162	58 408
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 540 300	1 344 006
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	919
	Tele- och datakommunikation	392	392
	Revisionsarvode extern revisor	10 625	10 438
	Föreningskostnader	3 531	3 075
	Styrelseomkostnader	3 910	5 000
	Fritids- och trivselkostnader	502	0
	Förvaltningsarvode	56 700	54 972
	Administration	2 224	2 267
	Konsultarvode	0	-876
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		83 260	81 167

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 100	29 577
	Sociala kostnader	13 848	8 558
		59 948	38 135
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	190 238	190 238
	Inventarier	24 928	24 928
		215 167	215 167
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 639 143	26 639 143
	Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 458 070	-4 267 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 648 308	-4 458 070
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
	Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 103 532	19 293 771
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 306 000	15 306 000
	Taxeringsvärde mark	6 269 000	6 000 000
		23 575 000	21 306 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 575 000	21 306 000
		23 575 000	21 306 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 965	143 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 965	143 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 316	-28 388
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 928	-24 928
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 244	-53 316
	Redovisat restvärde vid årets slut	65 721	90 649
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	112 820	112 820
	Skattefordran	6 773	8 527
	Klientmedel hos SBC	1 757 639	1 614 271
	Fordringar	26 118	26 118
		1 903 350	1 761 736
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	905 946	832 446
	Reservering enligt stadgar	73 500	73 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	979 446	905 946

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,558 %	260 000	620 000	Rörligt
Swedbank	1,080 %	7 000 000	7 000 000	2024-10-25
Swedbank	1,230 %	3 000 000	3 000 000	2023-04-25
Swedbank	1,618 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 260 000	12 620 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 260 000	-12 620 000	
		10 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 189 000	25 189 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	34 985	14 571
Avgifter och hyror	159 335	163 748
Tvättstuga	0	3 078
Tak	0	10 966
	194 320	192 363

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer fasaden av de två fristående husen i föreningen målas.

Styrelsen kommer under 2020 se över status på lägenhetsdörrarna enligt underhållsplanen och vid behov upphandla ett byte till nya dörrar.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 24 / 4 2020


Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot



Mattias Jorge A Hernandez Börjesson
Ledamot


Åsa Susanna Larsson
Ledamot

Uwe Zimmermann
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020


TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Malma Backe, org.nr 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malma Backe för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Malma Backe för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 24 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 140 000	2 140 693	2 140 000
Hyror carport	35 000	33 747	33 000
Öresutjämning	0	-49	0
Övriga intäkter	0	60	0
	2 175 000	2 174 450	2 173 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-77 196	-76 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-13 222	-2 000
Städning entreprenad	-80 000	-60 996	-79 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 254	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-11 000	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	0
Serviceavtal	-76 000	-74 724	-61 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-13 126	-2 000
	-246 000	-255 518	-225 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-38 000
Tvättstuga	0	-12 494	0
Lås	0	-17 348	0
Ventilation	0	-5 926	0
Hiss	0	-4 726	0
Tak	0	-8 500	0
Fönster	0	-37 250	0
	-40 000	-86 244	-38 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-118 280	0
Tvättstuga	0	-44 434	0
Lås	0	-241 941	0
	0	-404 655	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-26 479	-34 000
	-32 000	-26 479	-34 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-55 886	-55 000
Samfällighetsavgift	-667 000	-651 356	-718 000
	-725 000	-707 242	-773 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 193	-60 162	-60 000
	-60 193	-60 162	-60 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-392	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 625	-11 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 531	-4 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 910	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-502	0
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-58 000	-56 700	-56 000
Administration	-3 000	-2 224	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-88 000	-83 260	-85 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-46 100	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 848	-15 000
	-60 000	-59 948	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-190 238	-191 000
Inventarier	-25 000	-24 928	-25 000
	-216 000	-215 167	-216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 467 193	-1 898 674	-1 491 000
RÖRELSERESULTAT	707 807	275 776	682 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	34	0
Låneräntor	-177 000	-151 250	-177 000
	-177 000	-151 216	-177 000
RESULTAT	530 807	124 560	505 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE