

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 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 bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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, sophantering, gårdsskötsel och snöröjning.

Styrelsen

Uwe Zimmermann	Ordförande
Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot
Susanna Larsson	Ledamot
Kajsa Mähl	Ledamot
Hanna Taylor	Ledamot

Gerd Strandberg	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Maja Andersson
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-27.

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

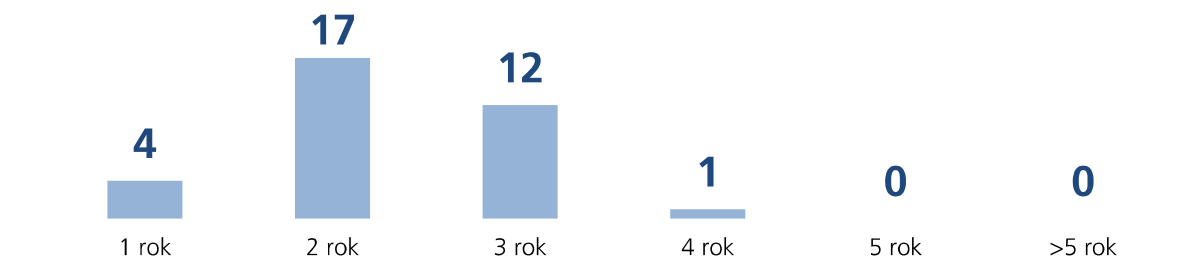
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

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

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
Service på fläktsystem	2023	utfört under vecka 2, uppskjuten från 2022
Service på fläktsystem	2021	
utvändig rengöring av balkong	2021	
fasadmålning på fristående hus	2020	
nya vindsdörrar	2019	
nya dörrar till cykelförråden	2019	
byte av låssystemet	2019	
Taktvätt på fristående hus	2019	
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 med nockband.
Planerat underhåll	År	Kommentar
lägenhetsdörrar	2023	översyn, eventuellt byte
Radonmätning	2023	
Service på fläktsystem, filterbyte	2024	årlig service
Takbeklädnad	2025	översyn, eventuellt byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Föreningen ingår även i Valsätra GA:8 samfällighetsföreningen som förvaltar kvartersgården, parkeringsytor, laddstolpar och carportar.

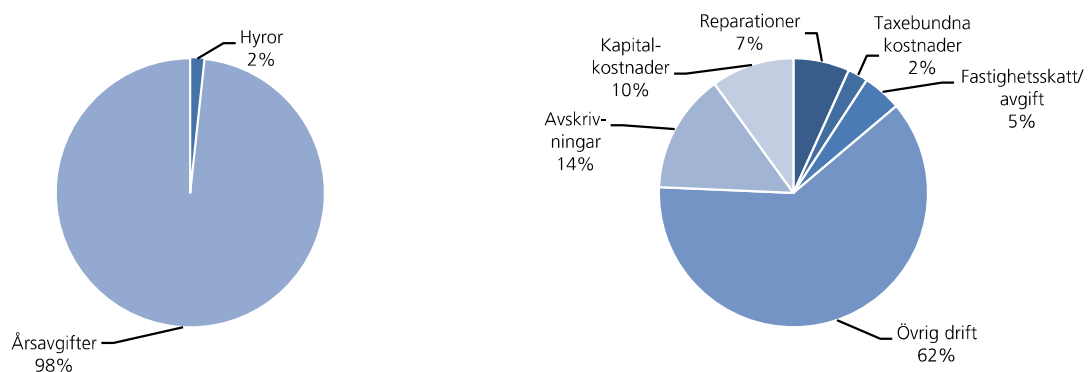
Föreningens ekonomi

Trots allmänt stigande kostnader och inflation så är förningens ekonomi fortfarande stabil.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 876 370	2 122 231
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 197 804	2 179 544
Finansiella intäkter	6 187	503
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 250
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 533
	2 203 991	2 188 831
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 097 006	1 301 699
Finansiella kostnader	144 128	132 992
Ökning av kortfristiga fordringar	150 964	0
Minskning av kortfristiga skulder	120 374	0
	1 512 472	1 434 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 567 890	2 876 370
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	691 519	754 139

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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

2022 var ett lugnt år ur föreningens och styrelsens perspektiv. Den stora granen på innergården togs ned af Malma Backes Samfällighetsförening och två trivisdagar genomfördes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	923	920	920	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 155	5 155	5 155	5 266
Elkostnad/m ² totalyta	15	6	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	57	63	65
Soliditet (%)	45	43	42	40
Resultat efter finansiella poster (tkr)	757	530	370	125
Nettoomsättning (tkr)	2 188	2 179	2 176	2 174

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	555 909	78 135	-31 341	509 115
S:a bundet eget kapital	3 181 975	78 135	-31 341	3 135 181
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 217 782	-78 135	561 530	5 734 387
Årets resultat	756 755	756 755	-530 189	530 189
S:a fritt eget kapital	6 974 537	678 620	31 341	6 264 576
S:a eget kapital	10 156 512	756 755	0	9 399 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	756 755
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 295 917
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-78 135
summa balanserat resultat	6 974 537

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 974 537
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 188 336	2 179 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 468	180
Summa rörelseintäkter		2 197 804	2 179 544
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-940 702	-1 126 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 375	-115 314
Personalkostnader	Not 6	-60 929	-59 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 102	-215 167
Summa rörelsekostnader		-1 303 108	-1 516 866
RÖRELSERESULTAT		894 696	662 678
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 187	503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 128	-132 992
Summa finansiella poster		-137 941	-132 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		756 755	530 189
ÅRETS RESULTAT		756 755	530 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	18 532 817	18 723 055
Inventarier	Not 9	0	15 864
Summa materiella anläggningstillgångar	18 532 817	18 738 919	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 536 317	18 742 419	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14 217	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 537 441	2 810 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 593	0
Summa kortfristiga fordringar	3 651 251	2 810 103	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		209 800	208 464
Summa kassa och bank	209 800	208 464	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 861 050	3 018 567	
SUMMA TILLGÅNGAR	22 397 367	21 760 987	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 13	555 909	509 115
Summa bundet eget kapital		3 181 975	3 135 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 217 782	5 734 387
Årets resultat		756 755	530 189
Summa fritt eget kapital		6 974 537	6 264 576
SUMMA EGET KAPITAL		10 156 512	9 399 757
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		14 778	118 522
Övriga skulder		28 169	27 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	197 908	215 393
Summa kortfristiga skulder		5 240 855	2 361 229
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 397 367	21 760 987

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	2 148 358	2 140 693
Hyror carport	35 200	38 720
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Öresutjämning	-52	-49
	2 188 336	2 179 364

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	9 468	0
Övriga intäkter	0	180
	9 468	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	84 452	107 035
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 155
	Städning entreprenad	32 280	32 029
	Städning enligt beställning	0	14 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 688
	Hissbesiktning	6 744	6 628
	Gård	2 961	616
	Serviceavtal	43 677	35 941
	Förbrukningsmateriel	0	1 993
		170 114	225 459
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	9 892
	Tvättstuga	36 851	17 093
	Lås	1 765	9 612
	Ventilation	54 005	18 439
	Elinstallationer	0	3 888
	Hiss	5 304	2 663
	Balkonger/altaner	0	22 750
		97 925	84 337
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	31 341
	Ventilation	5 788	0
		5 788	31 341
	Taxebundna kostnader		
	El	34 039	14 550
		34 039	14 550
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 998	59 746
	Samfällighetsavgift	502 481	647 364
		566 479	707 110
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 356	63 736
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	940 702	1 126 534
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 942	0
	Tele- och datakommunikation	345	300
	Juridiska åtgärder	0	30 234
	Inkassering avgift/hyra	0	1 032
	Revisionsarvode extern revisor	12 963	11 375
	Föreningskostnader	450	1 125
	Styrelseomkostnader	2 675	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 913	3 829
	Förvaltningsarvode	60 132	58 832
	Administration	7 635	2 088
	Konsultarvode	0	1 259
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 320	5 240
		95 375	115 314

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 800	46 100
	Sociala kostnader	14 129	13 752
		60 929	59 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	190 238	190 238
	Inventarier	15 864	24 928
		206 102	215 167
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-5 028 785	-4 838 547
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 219 024	-5 028 785
	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	18 532 817	18 723 055
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 200 000	17 267 000
	Taxeringsvärde mark	4 845 000	6 269 000
		26 045 000	23 614 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 045 000	23 536 000
		26 045 000	23 536 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 965	143 965
	Utgående anskaffningsvärde	143 965	143 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-128 101	-103 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 864	-24 928
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-143 965	-128 101
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	15 864
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	39 710	0
	Skattekonto	112 944	112 820
	Skattefordran	579	3 199
	Klientmedel hos SBC	2 303 362	1 617 402
	Fordringar	26 118	26 118
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		3 537 441	2 810 043
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen intäkt årsavgifter	99 593	0
		99 593	0
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	509 115	648 291
	Reservering enligt stadgar	78 135	73 500
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-31 341	-212 676
	Vid årets slut	555 909	509 115

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,080 %	7 000 000	7 000 000	2024-10-25
	Swedbank	3,064 %	2 000 000	2 000 000	2023-02-15
	Swedbank	1,230 %	3 000 000	3 000 000	2023-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 000 000	-2 000 000	
			7 000 000	10 000 000	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
		Fastighetsinteckningar	25 189 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
		Ränta	25 642
Avgifter och hyror	172 266	173 064	
OVK	0	22 688	
	197 908	215 393	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att utföra ett byte av lägenhetsdörrar under 2023. Dessutom ska styrelsen undersöka möjligheten att avsluta kollektivavtal för bredband och tv obero3ende av Malma Backes Samfällighetsförening. En ny radonmätning ska utföras under våren.

Styrelsen har dessutom beslutat att se över ett möjligt byte av föreningens ekonomiska förvaltare från SBC till ett annat företag, första offert har inhämtats.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Uwe Zimmermann
Ordförande

Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot

Susanna Larsson
Ledamot

Kajsa Måhl
Ledamot

Hanna Taylor
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 048 000	2 148 358	2 140 000
Hyror carport	36 000	35 200	40 000
Överlåtelse/pantsättning	0	4 830	0
Öresutjämning	0	-52	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 468	0
	2 084 000	2 197 804	2 180 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-118 000	-84 452	-82 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-11 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Städning entreprenad	-36 000	-32 280	-33 000
Städning enligt beställning	-5 000	0	-1 000
Hissbesiktning	-8 000	-6 744	-6 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-2 961	-3 000
Serviceavtal	-40 000	-43 677	-79 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	0	-7 000
	-215 000	-170 114	-227 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-63 000
Tvättstuga	0	-36 851	0
Lås	0	-1 765	0
Ventilation	0	-54 005	0
Hiss	0	-5 304	0
	-75 000	-97 925	-63 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Ventilation	0	-5 788	0
	-500 000	-5 788	0
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-34 039	-30 000
	-30 000	-34 039	-30 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-66 000	-63 998	-60 000
Samfällighetsavgift	-714 000	-502 481	-683 000
	-780 000	-566 479	-743 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 193	-66 356	-61 000
	-60 193	-66 356	-61 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 942	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-345	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 963	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-2 000
Styrelseomkostnader	0	-2 675	0
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 913	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-60 132	-61 000
Administration	-3 000	-7 635	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 320	-6 000
	-94 000	-95 375	-90 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 500	-46 800	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 129	-15 000
	-67 500	-60 929	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-191 000	-190 238	-191 000
Inventarier	-14 000	-15 864	-25 000
	-205 000	-206 102	-216 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 026 693	-1 303 108	-1 490 000
RÖRELSERESULTAT	57 307	894 696	690 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 063	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	124	0
Låneräntor	-209 000	-144 114	-146 000
Övriga räntekostnader	0	-14	0
	-209 000	-137 941	-146 000
RESULTAT	-151 693	756 755	544 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se