



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Maltes trädgård



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.

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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 Maltes Trädgård

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2030.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Jan Kenth Mathias Persson	Ordförande
Anna-Maria Ingrid Enberg	Ledamot
Eva Monica Kronquist	Ledamot

Amela Kamesnicanin	Suppleant
Bodil Elisabet Lewinschall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sandra Törnblom	Ordinarie Extern	Dillon AB
Oskar Kantoft	Ordinarie Extern	Dillon

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-18. Stämman hölls på föreningens lekplats.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smörbollen 60	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via gas .

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2001 och består av 24 småhus.

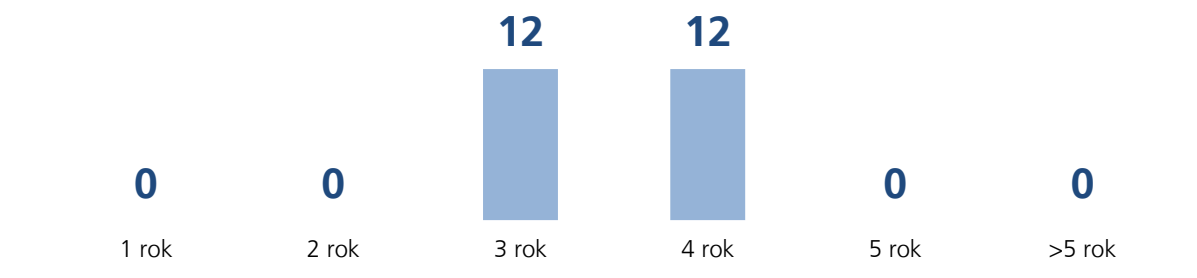
Värdeåret är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 466 m², varav 2 466 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Kärlsortering, återvinning av matavfall

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt 2-planshus	2020	Högtrycksservice Öresund
Byte av trädgårdsentreprenör	2020	Green Landscaping
Gungställning, trädgårdsbord och bänkar samt liten gunga oljade	2020	Styrelsen utförde jobbet
Byte av ljussensorer i 2 st garage	2020	Spot Elektronik AM
Byte av utomhusbelysning	2019	Miljöbelysning
Besiktning värmecentral	2019	Weum
Byte av elementfilter i lägenheterna	2019	Styrelsen beställer filter
Byte av vreden på inomhusventilation	2019	GK
Service av gaspannor	2019	GK
Energideklaration	2019	Enspecta
Kanalrensning	2019	Riksbyggen och SIMAB
Spolning och filmning av Pinjegatan 1 A -1 F	2018	Återkommande dålig lukt i 4 lägenheter
Takplåtar för hindra fukt	2016	
Byte av takfläktar	2016	
Spolning av rörnätet	2016	
Ny utebelysning vid lekplats	2016	
Övergång till Biogas oktober	2016	
Ny märkning i värmecentralen efter Eons normer	2016	
Tätning av gaspanna 3 för stoppa korrosion	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service på gaspannor	2017	
Lekplatsen ska tittas över	2018	Sandlådor, nya sittytter och ny sand. Fikaplat ska skapas som ges väderskydd med träskärmar.
Taköversyn yttre underhåll	2018	2018
Fasadbrädor på 3st 2-plans hus byts ut p.g.a. röta och fukt	2019	Riksbyggens entreprenör Nordahls bygg
Klätterställning på lekplats ska behandlas	2019	Riksbyggens entreprenör Nordahls bygg
Carports regelverk byts ut där röta finns.	2019	Riksbyggens entreprenör Nordahls bygg
Elementöversyn samt termostatkontroller.	2019	Rörläggare GK kommer att anlitas.
Service på gaspannor	2019	Rörläggare GK Serviceavtal
Utrustningen på lekplats ges underhåll av olja	2020	2020
Fasadbrädor i två-planshusen byts ut	2020	2020
Målning av 2-planshusen	2021	Offert tages från Ekstrands Måleri AB
Rörspolning av avloppsrören	2021	Avloppsjouren

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Basavtal	SBC
Serviceunderhåll på gaspannor	GK Gunnar Karlsson
Områdesbevakning	Örestadbevakning
Sophantering	VASYD
Källsortering	Rangsells
Trädgårdsentreprenör	Green Landscaping

Övrig information

Under 2020 fick föreningen en ny Carportsmöjlighet som omgående togs i bruk av medlem i föreningen.

Under 2021 kommer ytterligare en ny Carportsmöjlighet att kunna tas i bruk. Föreningen flyttar de 8 trädgårdstunnorna till annan plats och frigör en ny Carport som redan är bokad av medlem i föreningen.

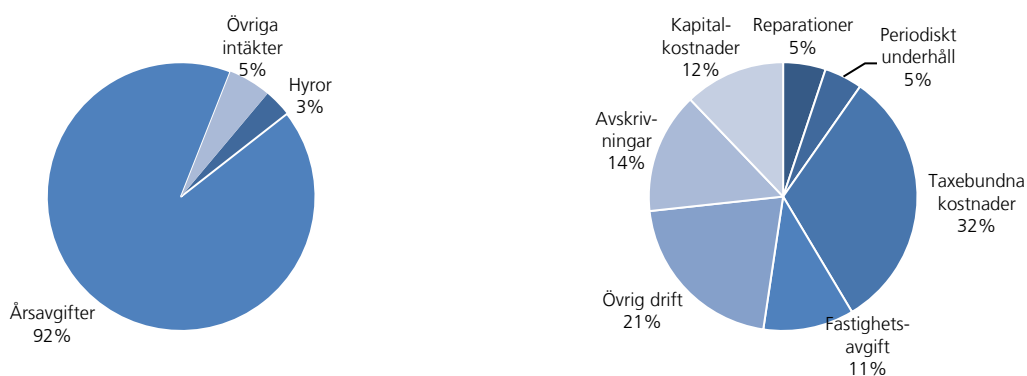
Föreningens ekonomi

Föreningen kommer inte behöva höja avgifterna under 2021 då föreningen ska amortera 2 miljoner på ett av de tre lånen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 070 842	2 409 837
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 174 479	2 125 406
Finansiella intäkter	0	46
Minskning kortfristiga fordringar	0	26 093
Ökning av kortfristiga skulder	7 988	33 599
	2 182 466	2 185 143
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 340 637	1 181 908
Finansiella kostnader	221 664	222 231
Ökning av kortfristiga fordringar	29 303	0
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
	1 711 604	1 524 139
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 541 704	3 070 842
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	470 862	661 005

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2-plans husen har fått tvättat sina fasader runt om i nov 2020. Målning beräknas i april- maj 2021.

Ett par routerproblem för 4 medlemmar som avhjälpes via Telias support. Medlemmarna fick nya routrar som klarar en högre hastighet av föreningens Wifi då en del hushåll valt att få snabbare bredband. Byte till ny router var kostnadsfritt då föreningen har garanti på dessa från Telia.

5 lägenheter har haft värmeproblem under året som åtgärdats av GK. Problemen har varit av olika typer.

Nya medlemmar flyttade in på Pinjegatan 1 M samt på Pinjegatan 1 G.

Pinjegatan 1 G har genomgått en större renovering som den nya medlemmen bekostat. Dokument inkomna för de företag som utfört arbetena i lägenhetens kök och badrum nedre botten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	807	807	807	807
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 555	8 604	8 653	8 701
Elkostnad/m ² totalyta	6	7	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	171	162	169	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	90	89	111
Soliditet (%)	54	54	53	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	345	454	503	563
Nettoomsättning (tkr)	2 064	2 057	2 054	2 067

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 466 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	23 080 000	0	0	23 080 000
Fond för yttre underhåll	2 440 441	623 000	0	1 817 441
S:a bundet eget kapital	25 520 441	623 000	0	24 897 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-242 596	-623 000	453 862	-73 458
Årets resultat	344 727	344 727	-453 862	453 862
S:a fritt eget kapital	102 131	-278 273	0	380 404
S:a eget kapital	25 622 572	344 727	0	25 277 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	344 727
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	380 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-623 000
summa balanserat resultat	102 130

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	84 250
	186 380

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 063 625	2 056 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 854	68 856
Summa rörelseintäkter		2 174 479	2 125 406
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 175 714	-1 076 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 573	-98 369
Personalkostnader	Not 6	-72 350	-6 614
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 451	-267 451
Summa rörelsekostnader		-1 608 088	-1 449 359
RÖRELSERESULTAT		566 391	676 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 664	-222 231
Summa finansiella poster		-221 664	-222 185
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		344 727	453 862
ÅRETS RESULTAT		344 727	453 862

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	43 441 004	43 708 455
Summa materiella anläggningstillgångar	43 441 004	43 708 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 441 004	43 708 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 411 797	2 910 058
Summa kortfristiga fordringar	3 411 857	2 910 118
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	182 021	183 594
Summa kassa och bank	182 021	183 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 593 878	3 093 713
SUMMA TILLGÅNGAR	47 034 882	46 802 168

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 080 000	23 080 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 440 441	1 817 441
Summa bundet eget kapital		25 520 441	24 897 441
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-242 596	-73 458
Årets resultat		344 727	453 862
Summa fritt eget kapital		102 131	380 404
SUMMA EGET KAPITAL		25 622 572	25 277 846
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 116 000	21 097 260
Summa långfristiga skulder		7 116 000	21 097 260
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 981 260	120 000
Leverantörsskulder		99 103	126 762
Skatteskulder		17 870	22 945
Övriga skulder		965	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	197 112	157 356
Summa kortfristiga skulder		14 296 310	427 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 034 882	46 802 168

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 990 800	1 990 800
Hyrer garage	35 625	30 000
Hyrer carport	36 750	35 750
Parkering	450	0
Öresutjämning	0	0
	2 063 625	2 056 550

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	107 257	65 791
Återbäring försäkringsbolag	1 737	0
Övriga intäkter	1 860	3 065
	110 854	68 856

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	73 328	70 047
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 500	0
	Snöröjning/sandning	0	3 625
	Myndighetstillsyn	0	9 900
	Gemensamma utrymmen	0	362
	Gård	867	1 123
	Serviceavtal	25 384	18 125
	Förbrukningsmateriel	2 082	1 079
		104 161	104 261
	Reparationer		
	Lås	1 775	5 438
	Värmeanläggning/undercentral	36 009	6 913
	Ventilation	0	5 744
	Elinstallationer	5 549	0
	Mark/gård/utemiljö	49 576	0
		92 909	18 095
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	9 625
	Ventilation	0	33 648
	Elinstallationer	0	19 863
	Fasad	84 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	34 500
		84 250	97 636
	Taxebundna kostnader		
	El	15 843	16 714
	Gas	420 930	399 149
	Vatten	94 185	88 429
	Sophämtning/renhållning	49 251	46 103
		580 209	550 395
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 135	22 907
	Kabel-TV	23 312	23 063
	Bredband	67 362	67 392
		113 809	113 362
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	200 376	193 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 175 714	1 076 925

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	919
	Revisionsarvode extern revisor	13 855	24 450
	Föreningskostnader	3 467	7 986
	Styrelseomkostnader	1 408	1 303
	Fritids- och trivselkostnader	404	0
	Förvaltningsarvode	43 860	43 180
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	4 435	5 773
	Konsultarvode	18 715	9 604
	Tidningar facklitteratur	902	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		92 573	98 369

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	4 000
	Löner	10 600	1 100
	Kostnadsersättningar	0	232
	Sociala kostnader	14 450	1 282
		72 350	6 614
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	267 451	267 451
		267 451	267 451
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 700 000	46 700 000
	Utgående anskaffningsvärde	46 700 000	46 700 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 991 545	-2 724 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-267 451	-267 451
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 258 996	-2 991 545
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 441 004	43 708 455
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 477 000	14 477 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 132 000	21 132 000
	Taxeringsvärde mark	9 216 000	9 216 000
		30 348 000	30 348 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 348 000	30 348 000
		30 348 000	30 348 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	52 114	22 811
	Klientmedel hos SBC	3 359 683	2 887 247
		3 411 797	2 910 058

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 817 441	525 841
	Reservering enligt stadgar	623 000	623 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	668 600
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 440 441	1 817 441

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,120 %	7 116 000	7 116 000	2022-02-28
	SEB	1,010 %	7 366 000	7 486 000	2021-02-28
	SEB	1,010 %	6 615 260	6 615 260	2021-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		21 097 260	21 217 260	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 981 260	-120 000	
			7 116 000	21 097 260	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 497 260 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 720 000	23 720 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	1 600	0
	Arvoden	29 300	0
	Sociala avgifter	9 363	0
	Ränta	1 227	2 719
	Avgifter och hyror	155 622	154 637
		197 112	157 356

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av reglerventil för vatten ut i hushållens kranar.

Cirkulationspumpen för värme ut i elementen stannade. Åtgärdades men styrelsen måste ha koll på denna då den kan stanna igen.

Eventuellt får föreningen byta cirkulationspumpen under 2021.

Fasadmålning av 2-plans husen i föreningen sker under våren 2021.

Föreningen ska amortera 2 miljoner på ett av de tre lånen som föreningen har. Detta sker den 28 februari när lånet står i tur att skrivas om med ny räntesats.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

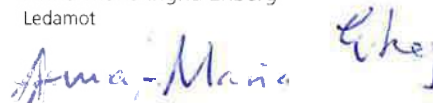
Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10 / 3 2021

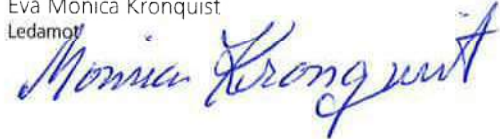
Jan Kenth Mathias Persson
Ordförande



Anna-Maria Ingrid Enberg
Ledamot



Eva Monica Kronquist
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Dillon AB

~~Oskar Kantoft~~
~~Extern revisor~~



Sandra Törnblom
~~Extern revisor~~ Törnblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maltes Trädgård

Org.nr 769606-7672



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maltes Trädgård för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Maltes Trädgård för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

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

Malmö den 6 april 2021

Dillon AB



Sandra Tömbblad
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 990 000	1 990 800	1 990 000
Hyror garage	36 000	35 625	31 000
Hyror carport	39 000	36 750	36 000
Parkering	0	450	0
Öresutjämning	0	0	0
Extra statligt stöd	90 000	107 257	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 737	0
Övriga intäkter	0	1 860	0
	2 155 000	2 174 479	2 057 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-73 000	-73 328	-33 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-2 500	-8 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-4 000	-867	-4 000
Serviceavtal	-19 000	-25 384	-6 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 082	-5 000
	-117 000	-104 161	-65 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-35 000
Lås	0	-1 775	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-36 009	0
Elinstallationer	0	-5 549	0
Mark/gård/utemiljö	0	-49 576	0
	-35 000	-92 909	-35 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-30 000	0	0
Fasad	-70 000	-84 250	0
Mark/gård/utemiljö	-40 000	0	0
	-140 000	-84 250	0
Taxebundna kostnader			
El	-18 000	-15 843	-17 000
Gas	-416 000	-420 930	-433 000
Vatten	-89 000	-94 185	-84 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-49 251	-48 000
	-571 000	-580 209	-582 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 135	-23 000
Kabel-TV	-24 000	-23 312	-24 000
Bredband	-71 000	-67 362	-71 000
	-119 000	-113 809	-118 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-194 000	-200 376	-193 200
	-194 000	-200 376	-193 200

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-1 000	-919	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-13 855	-24 000
Föreningskostnader	-8 000	-3 467	-13 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 408	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-404	0
Förvaltningsarvode	-46 000	-43 860	-36 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-5 000	-4 435	-6 000
Konsultarvode	0	-18 715	0
Tidningar facklitteratur	0	-902	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 610	-5 000
	-94 000	-92 573	-88 000

Personalkostnader

Lön	0	-1 600	0
Lön - fastighetsskötsel	-2 000	-9 000	-8 000
Styrelsearvode	-48 000	-47 300	-46 000
Övriga arvoden	-3 000	0	-2 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 450	-15 000
	-68 000	-72 350	-72 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-268 000	-267 451	-268 000
	-268 000	-267 451	-268 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 606 000 -1 608 088 -1 421 200

RÖRELSERESULTAT

549 000 566 391 635 800

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Låneräntor	-222 000	-221 662	-222 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	-222 000	-221 664	-222 000

RESULTAT

327 000 344 727 413 800

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