



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mälarpark



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarvik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2010 och 2039.
- Inget större underhåll är planerat 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 1927-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mikael von Euler	Ordförande
Linda Charlotte Hansson	Ledamot
Karl Jonas Johansson	Ledamot
Göran Nordendahl	Ledamot
Nils Thunberg	Ledamot
Marie Ulrika Tiger	Ledamot
Sten Göran Granlund	Suppleant
Mats Erik Grönlund	Suppleant
Lars Samrelius	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sten Göran Granlund, Mats Erik Grönlund, Linda Charlotte Hansson, Karl Jonas Johansson, Lars Samrelius och Nils Thunberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karolina Lövström
Anders Liljegrahn
Gisela Rosenquist

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

BDO

Valberedning

Babak Falahat
Elisabeth Samrelius
Martina Miskovic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2021-06-22. Extra stämma för att välja ny revisionsbyrå och återvälja Nils Thunberg till ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

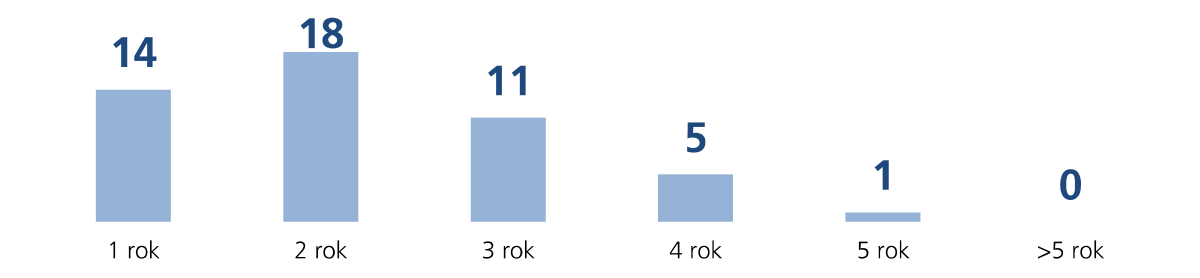
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 770 m², varav 3 308 m² utgör boyta och 462 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugan	Elektroniskt bokningssystem installerat 2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av taksäkerhet och snörashinder	2021	
Installation av eluttag & gårdsbelysning längst muren	2021	Ljusslinga med timer samt två ytterligare eluttag installerades i anslutning till gemensamhetsutrymmet på gården.
Byte av delar av avloppstammar i källaren	2020	Delar av avloppstammen som frilagts i samband med renovering.
Brandsäkerhetshöjande åtgärder	2019	Efter brandskydds inspektion 2018
Stamspolning	2019	Kommer att utföras regelbundet framöver
Polering av golv i entréplanen	2019	Även åtgärda skador på våningsplanen
Underhållsmålning av fönster och foder	2019 - 2020	Underhåll. Fönstren är generellt i gott skick.
Uppdatering av målning av dörrar etc i portuppgångarna	2019	Kommer att utföras regelbundet framöver
Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat	2018	Målning 2019
Nytt låssystem	2016 - 2017	Nytt låssystem med blippar porttelefon
Fibernät för bredband	2016	
Trapphusbelysning	2015	Trapphusets tryckknappar byttes ut till rörelsesensorer. Separat trapphusbelysning installerades i trapphuset på NM.
Kungsbalkonger reparerades	2015	Balkongsmede målades , fasaden putsades om och målades 2015.
Hissrenovering	2015	
Nya balkonger byggdes till en del lägenheter	2012	
Säkerhetsdörrar	2011	
Ventilationskartering	2011	
Värmeslingor i stuprör	2011	
Fönsterrenovering	2010	
Spolning av avloppstammar	2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	
Fasadvätt	2004	Gatusida
Trapphusrenovering	2004	Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuscherings utfördes 2017.
Elstambyte	2003 - 2004	Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind.
Renovering av balkonger	2002	Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
Omputsning av fasad	1998	Gårdssida
Rörstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsmålning av fönster och foder	2019-2022	Uppskjutet pga pandemin

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	ComHem
Hissar	Kone Hiss AB
Renoveringsbesiktningar	Badrumsbesiktningar AB
Taksäkerhet Snöskottning	Takjour Entreprenad AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Tvättstugan	Söderkyl AB
Trappstädning	Städpoolen
VVS i huset	Hägerstens rör
Brandskydd	Svensk Brandskyddsplanering AB
Tvättstugebokning	Boka Tvättid AB
Dörrskyltar	Bromma gravyr AB
Avfallssäckar	Big Bag AB
Lås	Kungsholmens Låsservice AB
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall

Hållbarhetsinformation

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % 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 har en egen hemsida www.Brfmalarvik.com. Där finns viktig information om föreningen, ordnings- och renoveringsregler samt en flik som särskilt riktar sig till mäklare.

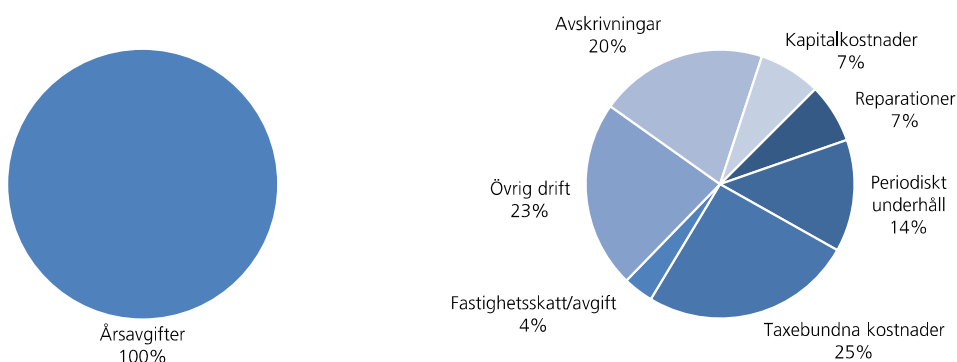
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Under året har föreningen lagt om två lån, med lägre ränta, och en liten del av överskottet avser föreningen använda för att öka amorteringarna. Styrelsen har som mål att hålla en god buffert i kassan enligt SBC rekommendationer vilket vi under året också har gjort.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2021 949 244	2020 836 294
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 965 550	1 936 314
Finansiella intäkter	115	36
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 188
Balkongfond	9 541	9 480
Ökning av kortfristiga skulder	94 262	0
	2 069 468	1 948 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 751 711	1 522 155
Finansiella kostnader	176 248	159 201
Ökning av kortfristiga fordringar	26 026	0
Minskning av långfristiga skulder	67 500	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 712
	2 021 485	1 835 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	997 227	949 244
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 984	112 950

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god. Liksom under förra året har Covid-19 situationen påverkat oss alla på många sätt. Förhoppningsvis kommer situationen att gradvis normaliseras under detta år. Pga. pandemirestriktionerna har många arbetat hemifrån eller av andra skäl spenderat mycket mer tid hemma. Vi kommer sannolikt att se en del av detta permanentas. Buller, vattenavstängningar och andra störningar från ombyggnader, renoveringar och reparationer påverkar hemarbetande negativt. Vi måste alla ha denna nya situation i åtanke när vi planerar sådana åtgärder framöver. Framför allt kommer vi alla att behöva planera störande verksamheter bättre och var noga med information till våra grannar så att de som är beroende av att kunna planera möten och videokonferenser kan göra det.

Efter vattenskadorna 2020, som hade sitt ursprung i renoveringar, har vi fortsatt att skärpa och uppdatera våra renoveringsregler. Vi har också träffat ett ramavtal med Badrumsbesiktningar AB som bör användas av alla som renoverar för att löpande se till att allt arbete följer gällande regelverk och är av hög kvalitet. Det kommer att medföra större säkerhet och på sikt besparingar både för föreningen och de enskilda medlemmarna.

Vi genomför nu månatlig brandskyddsrondering av hela fastigheten.

Flera trivselhöjande åtgärder har genomförts på gården. Nya stora buskar har planterats och vi har installerat en sandlåda för våra yngsta medlemmar. Matavfallssortering fungerar nu bra och vi verkar kanske kunna spara in några av de vanliga sopkärlen. Våra hjärtstartare har lyckligtvis ännu ej behövt användas men finns, en i varje trapphus på våning 2. Så snart pandemisituationen tillåter, kanske till sommaren, kommer ytterligare HLR kurs/ kurser/utbildningar att genomföras.

Under året genomfördes även två pandemianpassade städtillfällen. Trots rådande restriktioner kunde den traditionsenliga Luciaglöggen på gården genomföras i år.

Underhållsåtgärder under året

Huset Montering av taksäkerhet och snörashinder.

Innergården Byggnation av planteringslådor med spaljé till gården. Plantering av två stora Rododendron på gården. Installation av gårdsbelysning längs muren. Utrensning av övergivna cyklar.

Medlemsaktiviteter Genomfört en gemensam städ- och mingelkväll under hösten. Anordnat glögg och mingelkväll på gården i samband med Lucia. Genomfört ett informationsmöte angående Nordisk Biluthyrnings försäljning av garaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	521	514	496	496
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 521	2 539	2 562	2 586
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	109	101	106	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	13	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	42	44	45
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-442	-236	-509	-325
Nettoomsättning (tkr)	1 966	1 936	1 872	1 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 308 m² bostäder och 462 m² lokaler.

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	345 000	0	0	345 000
Uppskrivningsfond	1 200 800	0	-30 000	1 230 800
Upplåtelseavgifter	323 500	0	0	323 500
Kapitaltillskott	1 337 596	0	0	1 337 596
Fond för yttre underhåll	4 154 363	403 605	-65 012	3 815 770
Balkongfond	84 881	9 542	0	75 339
S:a bundet eget kapital	7 446 140	413 147	-95 012	7 128 005
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 110 929	-403 605	-140 848	-8 566 476
Årets resultat	-442 412	-442 412	235 860	-235 860
S:a ansamlad förlust	-9 553 341	-846 017	95 012	-8 802 336
S:a eget kapital	-2 107 202	-432 870	0	-1 674 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-442 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 707 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 605
summa balanserat resultat	-9 553 341

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

321 336
-9 232 005

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 965 550	1 936 314
Summa rörelseintäkter		1 965 550	1 936 314

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-1 532 753	-1 300 768
Övriga externa kostnader	Not 4	-157 280	-161 430
Personalkostnader	Not 5	-61 677	-59 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-480 118	-490 854
Summa rörelsekostnader		-2 231 829	-2 013 010

RÖRELSERESULTAT

-266 279 **-76 695**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 248	-159 201
Summa finansiella poster		-176 133	-159 165

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-442 412 **-235 860**

ÅRETS RESULTAT

-442 412 **-235 860**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,15	6 820 158	7 295 695
Maskiner	Not 8	0	4 581
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 820 158	7 300 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 823 658	7 303 776
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	360
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	889 795	837 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 500	0
Summa kortfristiga fordringar		912 295	838 286
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 534	129 534
Summa kassa och bank		129 534	129 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 041 829	967 820
SUMMA TILLGÅNGAR		7 865 487	8 271 595

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 500	668 500
Uppskrivningsfond		1 200 800	1 230 800
Kapitaltillskott		1 337 596	1 337 596
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 154 363	3 815 770
Balkongfond		84 881	75 339
Summa bundet eget kapital		7 446 140	7 128 005
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 110 929	-8 566 476
Årets resultat		-442 412	-235 860
Summa ansamlad förlust		-9 553 341	-8 802 336
SUMMA EGET KAPITAL		-2 107 202	-1 674 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 135 401	4 131 222
Summa långfristiga skulder		7 135 401	4 131 222
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 367 500	5 439 179
Leverantörsskulder		121 633	86 781
Övriga skulder		31 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	316 904	288 744
Summa kortfristiga skulder		2 837 287	5 814 704
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 865 487	8 271 595

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	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	40-50 år	40-50 år
Tak	35 år	35 år
Dörrar	50 år	50 år
Övriga standardförbättringar	40 år	40 år
Ventilation	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter*	1 805 092	1 783 605
Årsavgifter – lokaler*	96 107	88 374
Årsavgifter – garage*	64 272	64 272
Öresutjämning	80	63
	1 965 550	1 936 314

*Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %. Avgiftshöjningen för garage regleras under 2022.

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 676	44 016
	Fastighetsskötsel beställning	2 422	0
	Snöröjning/sandning	13 238	0
	Städning entreprenad	57 556	56 153
	Städning enligt beställning	1 899	2 054
	Mattvätt/Hyrmattor	10 115	14 350
	Hissbesiktning	3 888	3 824
	Gemensamma utrymmen	4 274	1 125
	Gård	22 275	6 647
	Serviceavtal	19 004	17 427
	Förbrukningsmateriel	2 562	2 293
	Brandskydd	2 220	6 305
		184 129	154 192
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 845	0
	Entré/trapphus	3 410	38 038
	Lås	6 540	3 934
	VVS	31 910	63 954
	Elinstallationer	11 175	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	21 780
	Hiss	12 150	13 633
	Tak	23 390	0
	Mark/gård/utemiljö	8 610	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 678	26 308
	Vattenskada	40 109	51 045
		170 817	218 692
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	150 561	0
	Källare	0	50 919
	Elinstallationer	32 850	14 093
	Tak	137 925	0
		321 336	65 012
	Taxebundna kostnader		
	El	59 376	49 342
	Värme	410 848	381 715
	Vatten	50 813	60 578
	Sophämtning/renhållning	81 700	73 549
	Grovsopor	1 556	0
		604 293	565 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 539	67 429
	Självrisk	0	49 506
	Kabel-TV	24 662	24 245
	Bredband	71 136	71 136
		165 337	212 316
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 841	85 371
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 532 753	1 300 768

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 250	0
	Tele- och datakommunikation	4 462	3 480
	Hysesförluster	6	5
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	3 288	438
	Styrelseomkostnader	6 228	700
	Fritids- och trivselkostnader	8 253	383
	Studieverksamhet	1 250	3 438
	Förvaltningsarvode	86 164	84 304
	Administration	2 149	2 168
	Konsultarvode	6 770	29 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 150
		157 280	161 430

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	50 000	50 000
	Sociala kostnader	11 677	9 958
		61 677	59 958

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	29 399	29 399
	Förbättringar	446 138	446 138
	Maskiner	4 581	15 317
		480 118	490 854

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 827 435	13 827 435
	Utgående anskaffningsvärde	13 827 435	13 827 435
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 531 740	-6 056 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 537	-475 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 007 277	-6 531 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 820 158	7 295 695
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 190 064	1 190 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 535 000	36 535 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		134 535 000	134 535 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	1 535 000	1 535 000
		134 535 000	134 535 000

Not 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 301	113 301
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 301	113 301
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-108 720	-93 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 581	-15 318
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-113 301	-108 720
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 581

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 955	7 955
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 955	7 955
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 955	-7 955
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 955	-7 955
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattefordran	16 746	18 216
	Klientmedel hos SBC	558 631	819 710
	Fordringar	5 356	0
	Räntekonto hos SBC	309 062	0
		889 795	837 926

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Amortering betald vid årsskifte	22 500	0
		22 500	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 815 770	3 687 842
	Reservering enligt stadgar	403 605	403 605
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 012	-275 677
	Vid årets slut	4 154 363	3 815 770

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
SEB	0,770 %	2 500 000	2 500 000	2023-11-28
SEB	0,840 %	1 853 722	1 921 222	2025-08-28
SEB	1,900 %	2 300 000	2 300 000	2022-09-28
SEB	1,170 %	2 849 179	2 849 179	2025-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		9 502 901	9 570 401	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 367 500	-5 439 179	
		7 135 401	4 131 222	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 052 901 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 358 731	10 358 731
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	90 250	82 250
	Sociala avgifter	28 357	25 843
	Ränta	34 174	810
	Avgifter och hyror	164 123	179 841
		316 904	288 744

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönstermålning av fönstren mot Karlsviksgatan kommer att utföras i vår. OVK kommer att genomföras under året.

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

Stockholm den / 2022

Mikael von Euler
Ordförande

Linda Charlotte Hansson
Ledamot

Karl Jonas Johansson
Ledamot

Göran Nordendahl
Ledamot

Nils Thunberg
Ledamot

Marie Ulrika Tiger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Anders Liljegrahn
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarvik Org.nr.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Mälarvik för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karina Löfström

Auktoriserad revisor

Anders Liljegrann

Lekmannarevisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se