

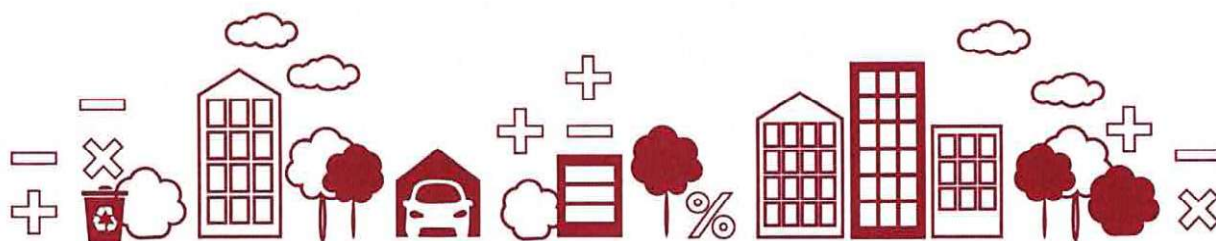
ÅRSREDOVISNING

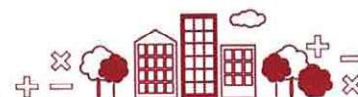
Brf Mälartrion

769629-8962

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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.

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

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

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

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

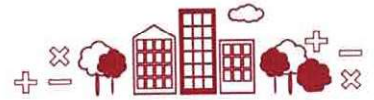
Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

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.

AG



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälartion, 769629-8962 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Stockholm Sveaorden 3 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns tre flerfamiljshus med total 110 lägenheter på adresserna Ålgrytevägen 29, 29A, 31, 31A, 33 och 33A i Skärholmen. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsrättslägenheterna omfattar totalt 5 995 kvm BOA (bostadsarea) och tomtarealen 4 126 kvm. I föreningen finns också en lokal om 60 kvm LOA (lokalarea) för uthyrning.

Lägenhetsfördelning

1 rok	24 st
2 rok	57 st
3 rok	17 st
4 rok	12 st
Totalt	110 st

Varje lägenhet har ett förråd antingen i den egna lägenheten eller på bottenplanet i hus 1 (Ålgrytevägen 31) eller hus 2 (Ålgrytevägen 33).

Parkering och cykelförvaring

Föreningen har tillgång till 38 bilplatser och 3 mc-platser i garage samt 9 parkeringsplatser på egen mark, för uthyrning till medlemmarna. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i entréplan, Ålgrytevägen 31 och Ålgrytevägen 33. Dessutom finns cykelförvaring i garaget.

AGF
3
Borawick
OG



Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam gård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittbänkar. Trädgårdsgruppen har under året köpt in sittgrupper till gården.

Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i soprum, Ålgrytevägen 31. I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall. En ny miljöstation med markfasta behållare för hushållsavfall och matavfall stod färdig under hösten.

Förvaltningsavtal

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB
El	Ellevio AB
Entrémattor	CWF AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Fastighetsallians AB
Fastighetsjour	Securitas AB
Fiber	TeliaSonera Skanova Access AB
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
Försäkring	Moderna Försäkringar
Hissar	Schindler Hiss AB
Hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall AB
Låssystem	SolidLås/Axlås Skärholmen
Mätöverföring	Techem Sverige AB
Parkering, bevakning	Parkeringservice Svenska AB
Systematiskt brandarbete	Fastighetsallians AB
Trappstädning	Städhuset i Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Fastighetsallians AB
Vinterunderhåll	Svensk Parkmiljö AB
Återvinning	Liselott Löf Miljö AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 149 medlemmar (2019: 158 st). Överlåtelser under året: 18 st (2019: 11 st).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 kr.

AG
4
Brasiek



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

En ordinarie föreningsstämma genomfördes med poströstning stadgeenligt den den 26 maj 2020.

En extrastämma genomfördes den 28 september, även den med poströstning och sittande styrelse återvaldes:

Charlotta Göller	Ordförande
Michael Rall	Vice ordförande/ekonomiansvarig
Annika Engdell	Styrelseledamot
Sylwia Borowiak	Styrelseledamot
Abraham Gorgis	Styrelseledamot
Viktor Skogqvist	Styrelsesuppleant
Annika Renöfält-Grahn	Styrelsesuppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Revisorssuppleant

Valberedning

Elin Nyman	Sammanställande
Tanvir Mansur	

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

År 2020 har givetvis präglats av coronapandemin. Något positivt i det svåra, var att en medlem tog initiativ till en lista för frivilliga som kan hjälpa till med inhandlingen åt isolerade medlemmar. Föreningens ekonomi har inte påverkats nämnvärt och planerade projekt har kunnat genomföras.

Miljöstation: en ny, mer ändamålsenlig och ekonomiskt hållbar miljöstation med markfasta behållare anlades under 2020.

Parkeringsplatser: i samband med att den nya miljöstationen anlades, frigjordes utrymme för att anlägga två nya parkeringsplatser utomhus.

Asfaltering och stenläggning: i samband med miljöstationsanläggning och nya parkeringsplatser, asfalterades den lilla gångvägen för att göra den mer hållbar. För att minska indraget grus i entréer och hissar, lät föreningen även stenlägga gruspartier på innergården.

Balkonginglasning: balkonginglasningar gjordes av flera medlemmar.

AG
5
Borowiak



Förråd och cykelrum: en arbetsgrupp tog tillsammans med fastighetsförvaltaren fram ett förslag för ombyggnad av gemensamma utrymmen till extra förråd. Den extra föreningsstämman antog förslaget, men styrelsen ansåg att det måste vidareutvecklas och förtydligas samt inkludera bättre cykelförvaring. Arbetet fortsätter under 2021.

2-årsbesiktningen genomfördes under hösten 2019. Åtgärdande av brister har pågått under 2020 och fortsätter under 2021.

Trädgårdsgruppen bestående av Sylwia Borowiak, Daniela Sameland och Elin Grune har under året varit aktiva och bland annat planterat vårlökar, köpt in trädgårdsmöbler och satt upp blomlådor. I trädgården har under vintertid även funnits julbelysning.

Nyhetsbrev: 4 st nyhetsbrev har givits ut.

Nya entrémattor: de gamla mattorna med Veidekke-logga byttes ut mot nya miljövänliga entrémattor som är mer effektiva och inte behöver bytas lika ofta.

OVK och värme- och ventilationsinjustering: obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under hösten 2020. I samband med OVK:n genomfördes även en värme- och ventilationsinjustering.

Huskurage: Styrelsen antog under året en policy om Huskurage. Det handlar i korthet om att vi som grannar ska våga och vilja agera om vi upplever oro för våld i nära relation i föreningen.

Systematiskt brandskyddsarbete: Styrelsen har tillsammans med Fastighetsallians AB tagit fram en plan för systematiskt brandskyddsarbete.

Fjärrstyrd garageöppning: fjärrstyrd garageportsöppning har installerats för att underlätta för bilförare att ta sig in och ut ur garagen.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder på fastigheten samt amortering på föreningens lån.

Årsavgifter och individuell mätning för hushållsel och varmvatten

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 716 kr. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten, med mera.

Föreningen har kollektivt bredband och TV-paket lagom från Telia, vilket ingår i årsavgiften. Styrelsen har inga planer på att höja årsavgiften.

M 6
Borowiak
AG

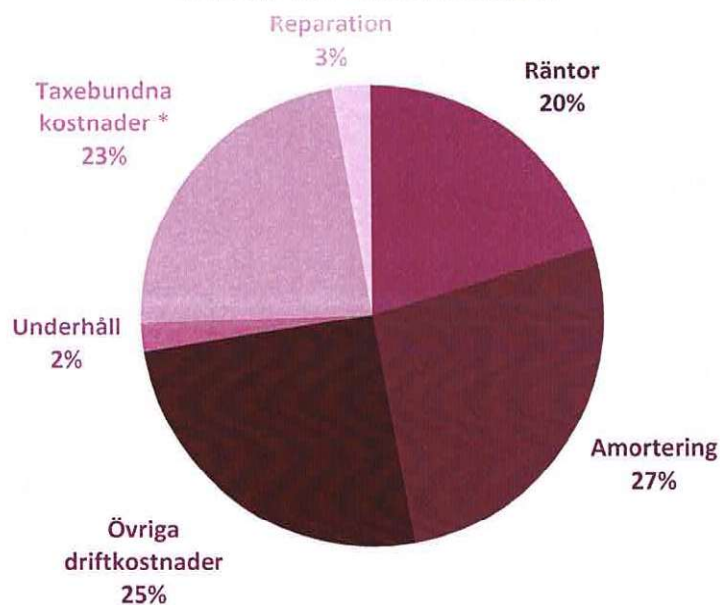


Föreningen tillämpar Individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje lägenhet och aviserad i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaderna i respektive kvartal.

Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.

För närvarande är enhetspriset satt till 40 kr, exkl. moms/kubikmeter för varmvatten och 1,20 kr exkl. moms/kWh för hushållsel.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

M 7
Borowick
AG
OG



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm BOA	717	717	717
Sparande*, kr/kvm BOA	337	241	781
Driftkostnader, kr/kvm BOA	331	363	375
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm BOA	49	67	69
Fjärrvärme, kr/kvm BOA	68	73	71
Vatten, kr/kvm BOA	23	21	21
Räntekostnader, kr/kvm BOA	142	149	145
Avskrivning, kr/kvm BOA	574	574	574
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA	50	50	50
Fastighetslån, kr/kvm BOA	13 647	13 835	14 665
Genomsnittlig låneränta, %	0,97 %	0,99 %	0,95 %
Yttre underhållsfond	606 000	303 000	-
Nettoomsättning, tkr	5 211	5 270	5 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 434	-1 197	114
Soliditet, %	76	76	74

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	264 560 000	303 000	-2 008 470
Avsättning till yttre underhållsfond		303 000	-303 000
Årets resultat			-1 434 277
Belopp vid årets slut	264 560 000	606 000	-3 745 747

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 311 470
Årets resultat	-1 434 277
Totalt	-3 745 747
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	303 000
Balanseras i ny räkning	-4 048 747
Summa	-3 745 747

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AG
8
Balanserat



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 210 618	5 270 440
Övriga rörelseintäkter	3	24 439	129 399
Summa rörelseintäkter		5 235 057	5 399 839
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 004 996	-1 937 329
Övriga externa kostnader	5	-234 966	-261 125
Personalkostnader	6	-93 241	-26 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 475 067	-3 473 004
Summa rörelsekostnader		-5 808 270	-5 697 741
Rörelseresultat		-573 213	-297 902
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 064	-899 348
Resultat efter finansiella poster		-1 434 277	-1 197 250
Resultat före skatt		-1 434 277	-1 197 250
Skatt		-	-
Årets resultat		-1 434 277	-1 197 250

M 9
BORWIK
PAG



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	343 139 004	345 995 159
Summa byggnader och mark		343 139 004	345 995 159
Summa anläggningstillgångar		343 139 004	345 995 159
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 453	102 810
Övriga fordringar		42 625	52 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 343	161 077
Summa kortfristiga skulder		215 421	316 527
<i>Kassa och bank</i>		1 929 487	1 550 205
Summa omsättningstillgångar		2 144 908	1 866 732
SUMMA TILLGÅNGAR		345 283 912	347 861 891

M 10
Borawick AG
AG



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		264 560 000	264 560 000
Fond för yttre underhåll		606 000	303 000
Summa bundet eget kapital		265 166 000	264 863 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 311 470	-811 220
Årets resultat		-1 434 277	-1 197 250
Summa ansamlad förlust		-3 745 747	-2 008 470
Summa eget kapital		261 420 253	262 854 530
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	42 655 692	43 174 000
		71 825	71 825
Summa långfristiga skulder		42 727 517	43 245 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	39 976 666	40 596 050
Förskott från kunder		397	2 155
Leverantörsskulder		330 868	302 569
Skatteskulder		62 500	71 240
Övriga kortfristiga skulder		27 571	29 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	738 140	759 539
Summa kortfristiga skulder		41 136 142	41 761 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 283 912	347 861 891

11
30 januari 2021
PAG
By



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 434 277	-1 197 250
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 475 067	3 473 004
	<u>2 040 790</u>	<u>2 275 754</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 040 790	2 275 754
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	101 106	977 370
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 010	-1 407 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	2 135 886	1 845 243
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-618 912	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-618 912	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 137 692	-5 026 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 137 692	-5 026 700
Årets kassaflöde	379 282	-3 181 457
Likvida medel vid årets början	1 550 205	4 731 662
Likvida medel vid årets slut	1 929 487	1 550 205

M
12
Borwick
PAG
OG



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess att arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

13
Borawick
PAG
Ego



Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsattas värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 295 832	4 295 832
Lokalhyra	120 853	119 082
Hyror, garage- och parkeringsplatser	413 297	425 703
Individuellt uppmätta förbrukningar	341 172	413 148
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	39 464	16 675
Summa	5 210 618	5 270 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga aviserade administrativa avgifter	20 974	23 324
Momsrestitution för lokal	600	102 000
Övriga externa intäkter	2 865	4 075
Summa	24 439	129 399

M 14
Borås' sk
FAG
OG



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	130 012	95 909
Teknisk förvaltning	49 369	1 666
Markskötsel	48 782	56 683
Snöröjning	35 750	67 204
Städning	94 375	81 717
Hisskostnader	12 382	3 551
Bevakningskostnader	5 936	7 046
Övriga fastighetsskötseltjänster	600	10 832
Reparationer och underhåll	200 746	65 906
Fastighetsel	294 143	403 060
Fjärrvärme	414 405	444 867
Vatten	136 727	129 317
Avfallshantering	122 042	110 596
Försäkringspremie	72 020	63 111
Telia Lagom	338 321	333 917
Fastighetsskatt	31 250	38 840
Övriga externa kostnader	18 136	23 107
Summa	2 004 996	1 937 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	19 125	18 750
Föreningsgemensamma aktiviteter	12 700	2 285
Ekonomisk förvaltning	139 024	111 180
Övriga externa kostnader	64 117	128 910
Summa	234 966	261 125

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	3 475 067	3 473 004
Summa	3 475 067	3 473 004

15
Borawiak
PAG
BY



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	353 520 000	353 520 000
-Nyanskaffningar	618 912	-
Vid årets slut	354 138 912	353 520 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 524 841	-4 051 837
-Årets avskrivning	-3 475 067	-3 473 004
Vid årets slut	-10 999 908	-7 524 841
Redovisat värde vid årets slut	343 139 004	345 995 159
Varav mark	103 663 619	103 663 619
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	3 125 000	3 125 000
Summa taxeringsvärde	125 125 000	125 125 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	56 357	64 068
Fastighetsförsäkring	6 068	5 276
Ekonomisk förvaltning	30 201	29 163
Triple Play	55 717	54 780
Övriga förutbetalda kostnader	-	7 790
Redovisat värdet vid årets slut	148 343	161 077



Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken 0,70 % ffd 2022-10-30	14 780 000	14 780 000
Handelsbanken 1,39 % ffd 2023-10-30	28 394 000	29 047 000
	43 174 000	43 827 000
varav kortfristig del	-518 308	-653 000
Redovisat värdet vid årets slut	42 655 692	43 174 000

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken 0,90 % ffd rörlig 3 mån	9 758 358	10 243 050
Handelsbanken 0,89% ffd 2021-10-30	29 700 000	29 700 000
	39 458 358	39 943 050
Varav kortfristig del av långfristig skuld	518 308	653 000
Redovisat värde vid årets slut	39 976 666	40 596 050

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutviserade avgifter & hyror	448 129	447 629
Upplupna räntekostnader	140 739	145 076
Revision	20 000	20 000
El	42 330	27 171
Fjärrvärme	51 942	52 887
Snöröjning/sandning	-	18 938
Avfallshatring	-	15 378
Vatten	35 000	32 460
Redovisat värdet vid årets slut	738 140	759 539

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

17
Borawick AG 10
OG



Underskrifter

Skärholmen 2021 - 04-21

Charlotta Göller
Styrelseordförande

Michael Rall

Annika Engdell

Sylwia Borowiak

Abraham Gorgis

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021 - 05-06

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

AG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälartion, org.nr. 769629-8962

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälartion för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälartrion för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

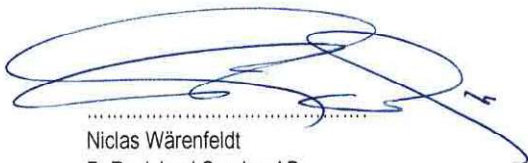
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 6/5-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor