



# 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 – 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.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Mälareken

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 2015 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 2006-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-18 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

Mats Odmark	Ordförande
Christer Fredrik Bo Pihlqvist	Vice ordförande
Pernilla Helena Ahlsén	Ledamot
Nadia Victoria Boutani Werner	Ledamot
Kim Katarina Birgitta Örtenblad	Ledamot

Nils Henrik Kristoffer Liljequist	Suppleant
Jan Mikael Kjell Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Renée Sjöstedt	Ordinarie Intern
Håkan Magnusson	Suppleant Intern

### Valberedning

Thomas Nordgren  
Peter Santesson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Advent 1	2006	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

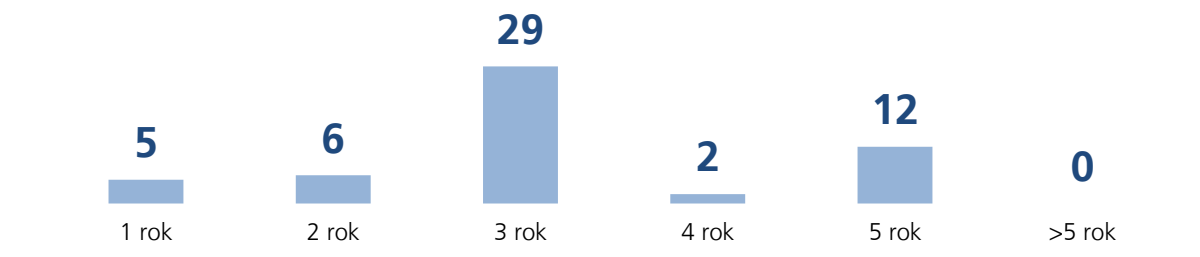
Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 982 m<sup>2</sup>, varav 4 502 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 480 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gamla tvättstugan  
Styrelserum

### Kommentar

Renovering diskuteras

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjad renovering fasad, fönster och balkong	2020	Nya fönster, ny fasad, nya balkonger
Borttag plank i trädgård	2019	Ökad insyn grillplats
Dränering långsida garage	2018	Asfaltering 2019
Energideklaration	2018	
Reparation och renovering garage	2017	Lagning och reparation samt nytt golv i övre garaget
OVK	2017	Inklusive justering av ventilation i flertal lägenheter
Byte drivskiva och linor till hiss i port 15	2017	Även smörjning linor båda portarna
Installation el i garage	2017	Förberett för laddstolpar till elbil
Belysning och skydd mot inbrott på baksidan huset	2017	Rörelsestyrd belysning, klätterskydd
Besiktning fasader, fönster och balkonger	2016	Underlag för framtida underhåll
Byte fläktar	2016	Två nya fläktar med klimatkontroll
Brandsäkerhetsinspektion	2016	Utfört av Cupola AB
Byte drivskiva och elektronikbox i hiss port 17	2016	Kone
LED belysning våningsplan och trapphus	2015	Även källargångar mm.
Ommålning/tätning av fastighetens takplåtar	2015	
Nytt låssystem	2015	Alla gemensamma dörrar i huset.
Byta portar i garagen, två st.	2015	Byte till vikportar
Stambyte	2013 - 2014	Titania totalentreprenör. Renoveringsåtgärder: Byte av spillvattenstammar, vissa dagvattenstammar, kall- och varmvattenledningar, elstigare och proppskåp i samtliga lägenheter, mm.
Husnod/bredband indragen i huset	2013	Utfört av Stockholm stad/Stokab
Byggt ny tvättstuga	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Färdigställande renovering fasad, fönster och balkong	2021	Planeras klart sommar 2021

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Bredband-och kabeluppkoppling	Com Hem
Hissar	Kone AB
Besiktning	Inspecta AB
Garageportar	Alldoor AB
El- och fjärrvärme	Fortum
Grovsopor, glas, metall, papper samt matavfall	Veolia AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Snöröjning	Svensk Markservice
Städning	Städpoolen AB
Fastighetsförvaltning	Driftia
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Entrémattor	Berendsen
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Tvättstuga, service	Entema AB

## Föreningens ekonomi

Föreningen har under senare år minskat sina lån efter försäljning av hyreslägenheter. Dock kommer vi under 2021 behöva ta nya lån för att täcka kostnaderna för det stora renoveringsprojektet. Tack vare ytterligare försäljningar av hyreslägenheter 2020 kommer de nya lånen kunna begränsas till 3-5 MSEK enligt nuvarande plan.

Den löpande verksamheten går med överskott och föreningen har en fortsatt stabil ekonomi med en långsiktig ambition att minska föreningens lån.

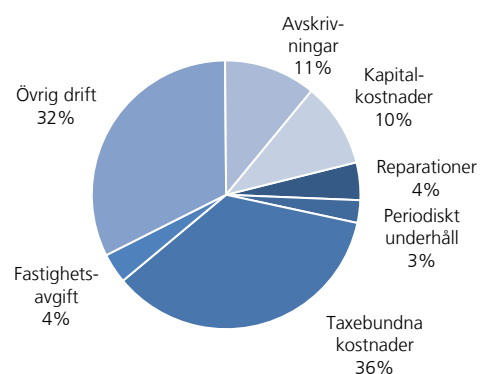
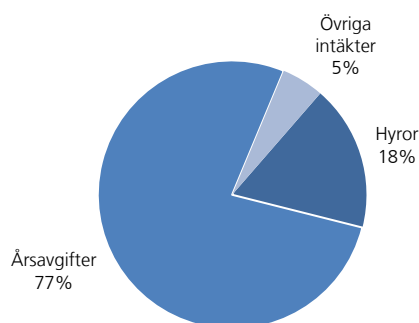
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 042 914</b>	<b>2 072 033</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 443 672	3 470 821
Finansiella intäkter	83	121
Minskning kortfristiga fordringar	997	0
Medlemsinsatser	4 460 000	5 460 000
Ökning av kortfristiga skulder	462 693	121 696
	<b>8 367 445</b>	<b>9 052 638</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 169 804	2 098 692
Finansiella kostnader	278 138	447 576
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 437 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 488
Minskning av långfristiga skulder	0	6 500 000
	<b>3 885 442</b>	<b>9 081 756</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>6 524 917</b>	<b>2 042 914</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 482 003</b>	<b>-29 119</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen genomfört en upphandling av en totalentreprenad för renovering av fasad, byte av fönster och renovering av balkonger för hela fastigheten. Genomförande av detta projekt har påbörjats under hösten och planeras klart till sommaren 2021.

Föreningen har under våren 2020 sålt en hyreslägenhet på 3 rok samt även sålt en hyreslägenhet på 5 rok under december 2020. Föreningen har efter detta två återstående hyreslägenheter.

Föreningen höll årsstämma senare än normalt pga Coronapandemin och årsstämman hölls utomhus med begränsat deltagande.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	626	634	601
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	373	485	475	475
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 306	5 306	7 068	8 592
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	23	23	19
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	147	152	144
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	56	90	116	181
Soliditet (%)	75	74	67	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	694	623	342	-1 026
Nettoomsättning (tkr)	3 443	3 459	3 525	3 375

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 502 m<sup>2</sup> bostäder och 480 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	73 640 588	1 403 289	0	72 237 299
Upplåtelseavgifter	13 171 686	3 056 711	0	10 114 975
Fond för yttre underhåll	745 990	283 041	0	462 949
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>87 558 264</b>	<b>4 743 041</b>	<b>0</b>	<b>82 815 223</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-18 194 368	-283 041	622 591	-18 533 919
Årets resultat	693 732	693 732	-622 591	622 591
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-17 500 637</b>	<b>410 691</b>	<b>0</b>	<b>-17 911 327</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>70 057 627</b>	<b>5 153 732</b>	<b>0</b>	<b>64 903 896</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	693 732
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 911 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-283 041
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 500 637</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-17 500 637</b>
----------------------------------	--------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 443 012	3 458 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	12 063
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 443 672</b>	<b>3 470 821</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 726 108	-1 801 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 704	-222 580
Personalkostnader	Not 6	-91 992	-74 907
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 082	-302 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 471 885</b>	<b>-2 400 775</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>971 787</b>	<b>1 070 046</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 138	-447 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 055</b>	<b>-447 455</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>693 732</b>	<b>622 591</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>693 732</b>	<b>622 591</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,14 85 122 025	85 424 106
Pågående byggnation	Not 9 1 437 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>86 559 525</b>	<b>85 424 106</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>86 559 525</b>	<b>85 424 106</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	650	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 6 596 217	2 117 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 51 896	50 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>6 648 763</b>	<b>2 167 754</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	309	309
SBC klientmedel i SHB	0	2
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>309</b>	<b>311</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 649 071</b>	<b>2 168 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>93 208 596</b>	<b>87 592 172</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		86 812 274	82 352 274
Fond för yttre underhåll	Not 12	745 990	462 949
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 558 264</b>	<b>82 815 223</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 194 368	-18 533 919
Årets resultat		693 732	622 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 500 637</b>	<b>-17 911 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>70 057 627</b>	<b>64 903 896</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 000 000	22 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		128 742	209 370
Övriga skulder		618 150	650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	404 077	478 256
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 150 969</b>	<b>688 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 208 596</b>	<b>87 592 172</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggning	10 år	10 år
Tvättstuga	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 663 977	2 593 497
Hyror bostäder	312 063	405 817
Hyror parkering	33 300	25 800
Hyror garage	258 500	261 100
Bredbandsintäkter	175 200	172 572
Öresutjämning	-28	-27
	<b>3 443 012</b>	<b>3 458 758</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	660	12 063
	<b>660</b>	<b>12 063</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 346	70 152
	Fastighetsskötsel beställning	4 065	14 435
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 338
	Snöröjning/sandning	24 836	90 583
	Städning entreprenad	41 996	45 880
	Städning enligt beställning	6 710	1 664
	Mattvätt/Hyrmattor	15 637	14 456
	Hissbesiktning	5 415	3 154
	Myndighetstillsyn	6 300	0
	Gård	691	3 764
	Serviceavtal	32 381	29 398
	Förbrukningsmateriel	2 103	4 481
	Teleport/hissanläggning	3 014	0
	Brandskydd	0	6 225
	Fordon	642	7 745
		<b>215 137</b>	<b>308 275</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	3 253	0
	Tvättstuga	10 648	7 739
	Entré/trapphus	30 023	11 554
	Lås	318	4 627
	VVS	3 135	9 693
	Värmeanläggning/undercentral	13 415	0
	Elinstallationer	21 726	2 750
	Hiss	9 282	52 406
	Fönster	7 499	0
	Garage/parkering	23 805	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 429	0
		<b>126 533</b>	<b>88 769</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	75 293	0
	Huskropp utvändigt	0	34 275
		<b>75 293</b>	<b>34 275</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 449	114 414
	Värme	642 738	732 456
	Vatten	109 439	90 806
	Sophämtning/renhållning	117 571	98 534
	Grovsopor	8 025	6 392
		<b>978 222</b>	<b>1 042 602</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	50 673	49 961
	Kabel-TV	179 614	179 495
		<b>230 287</b>	<b>229 456</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>100 636</b>	<b>97 828</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 726 108</b>	<b>1 801 205</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	5 222	1 225
	Inkassering avgift/hyra	900	1 700
	Föreningskostnader	438	937
	Fritids- och trivselkostnader	2 498	2 438
	Förvaltningsarvode	117 396	115 612
	Administration	11 577	6 508
	Korttidsinventarier	21 194	0
	Konsultarvode	186 289	88 320
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 190	5 840
		<b>351 704</b>	<b>222 580</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	70 000	57 000
	Sociala kostnader	21 992	17 907
		<b>91 992</b>	<b>74 907</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	246 846	246 846
	Förbättringar	55 236	55 236
		<b>302 082</b>	<b>302 082</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	88 998 546	88 998 546
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 998 546</b>	<b>88 998 546</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 574 440	-3 272 357
	Årets avskrivningar enligt plan	-302 082	-302 082
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 876 521</b>	<b>-3 574 440</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 122 025</b>	<b>85 424 106</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 790 113	38 790 113
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	46 195 000	46 195 000
	Taxeringsvärde mark	48 152 000	48 152 000
		<b>94 347 000</b>	<b>94 347 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	2 347 000	2 347 000
		<b>94 347 000</b>	<b>94 347 000</b>

<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad		1 437 500	0
			<b>1 437 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto		16 220	16 222
	Skattefordran		55 388	58 196
	Klientmedel hos SBC		6 524 609	2 042 603
			<b>6 596 217</b>	<b>2 117 021</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring		51 896	50 673
			<b>51 896</b>	<b>50 673</b>
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		462 949	179 908
	Reservering enligt stadgar		283 041	283 041
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>745 990</b>	<b>462 949</b>
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Swedbank	1,520 %	8 348 281	8 348 281
	Swedbank	1,520 %	6 651 719	6 651 719
	Swedbank	1,530 %	4 500 000	4 500 000
	Swedbank	1,530 %	2 500 000	2 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2023-03-24
				2023-03-24
				2027-10-25
				2027-10-25

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 kr.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 644 843	34 644 843

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	85 400	70 000
	Sociala avgifter	26 833	21 994
	Ränta	16 845	87 111
	Avgifter och hyror	274 999	299 151
		<b>404 077</b>	<b>478 256</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer arbetet med renovering av fasad, byte av fönster och nya balkonger slutföras. Arbetet är planerat att vara färdigt sommaren 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 2 / 3 2021



Mats Odmark  
*Ordförande*



Christer Fredrik Bo Pihlqvist  
*Vice ordförande*



Pernilla Helena Ahlsén  
*Ledamot*



Nadia Victoria Boutani Werner  
*Ledamot*



Kim Katarina Birgitta Örtenblad  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2021



Renée Sjöstedt  
*Intern revisor*

Revisionsberättelse  
Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälareken  
Organisationsnummer: 769614-4604

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning avseende år 2020 för Brf Mälareken. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed samt att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- ✓ Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.
- ✓ Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen, och bevilja styrelseledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 2/3 2021

  
Renée Sjöstedt

# 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](http://www.sbc.se)