

ÅRSREDOVISNING

Brf Mälartrion

769629-8962

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-19
Underskrifter.....	19

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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälärtrion, 769629-8962 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt 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 2021-11-22.

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, 31, 33 och i Skärholmen. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har tecknats hos Moderna försäkringar.

Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.

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 (lokal area) 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 (för 1-rummare) på bottenplanet i hus 1 (Ålgrytevägen 31) eller hus 2 (Ålgrytevägen 33).

Parkering och cykelförvaring

Föreningen har tillgång till 38 garageplatser (varav 16 med laddningspunkt för elbil) och 9 utomhusplatser på egen mark för uthyrning till medlemmarna. MC-platser planeras. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i entréplan, Ålgrytevägen 31 och Ålgrytevägen 33. Dessutom finns cykelförvaring i garaget.



Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam gård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittgrupper. Det finns också en trädgårdskompost. Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i olika behållare som finns i miljörummet, Ålgrytevägen 31. I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall. En ny miljöstation med markfasta behållare för hushållsavfall och matavfall finns mellan Ålgrytevägen 29 och 33.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig till 2065. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

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 154 medlemmar (2020: 149 st). Överlåtelse under året: 25 st (2020: 18 st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 483 kr.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 26 maj 2021 haft följande sammansättning:

Charlotta Göller	Ordförande
Michael Rall	Ekonomiansvarig
Annika Engdell	Vice ordförande/Styrelseledamot
Sylwia Borowiak	Styrelseledamot
Abraham Gorgis	Styrelseledamot
Viktor Skogqvist	Styrelseledamot
Emrah Ercin	Styrelseledamot
Hanna Walli	Styrelsesuppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st inklusive konstituerande möte. 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

Valberedning

Elin Nyman
Tanvir Mansur

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

År 2021 fortsatte att präglas av Corona pandemin. Föreningen har dock fungerat bra - föreningsstämman hölls utomhus, styrelsen har kunnat fullfölja sitt arbete, garantiärenden har betats av och laddstationer för elbilsladdning har installerats.

- Installation av elbilsladdstationer i garaget.
- Kamerabevakning i garage och miljörum för att förebygga stök.
- Utomhusbelysning monterad vid mörka ytor runt fastigheten.
- Medlemskap i Svenska Störningsjouren för en lugn och trygg miljö.
- 2-årsbesiktningen genomfördes under hösten 2019. Åtgärdande av brister har fortsatt under 2021.



- Trädgårdsgruppen som leds av Sylwia Borowiak har fortsatt med att göra vår utemiljö ännu finare. Innergården fick nya plantor bland annat petunior, som satte lite färg på vår trädgård. Även platsen framför hus 29 har fått nya växter och ett helt nytt utseende. Tre stora planteringslådor byggdes och ställdes utanför hus 29 och 33. För att öka säkerheten mot inbrott spärrades passagen längs 29:ans gavel genom plantering av bokhäckar och uppsättning av planteringslådor. Under hösten planterades nya blomsterlökar: 100 narcisser och 150 tulpaner. En uppskattad städdag organiserades. På innergården har under vintertid även funnits julgran och julbelysning.
- Farthinder och blomkrukor uppsatta på infarten att öka trafiksäkerheten..
- Nyhetsbrev: 4 nyhetsbrev har givits ut.
- Styrelsen håller på att göra en genomgång av olovliga andrahandsuthyrningar.
- Föreningen har gjort en extra amortering på 500 tkr under 2021.

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 2022 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 717 kr/kvm. 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.

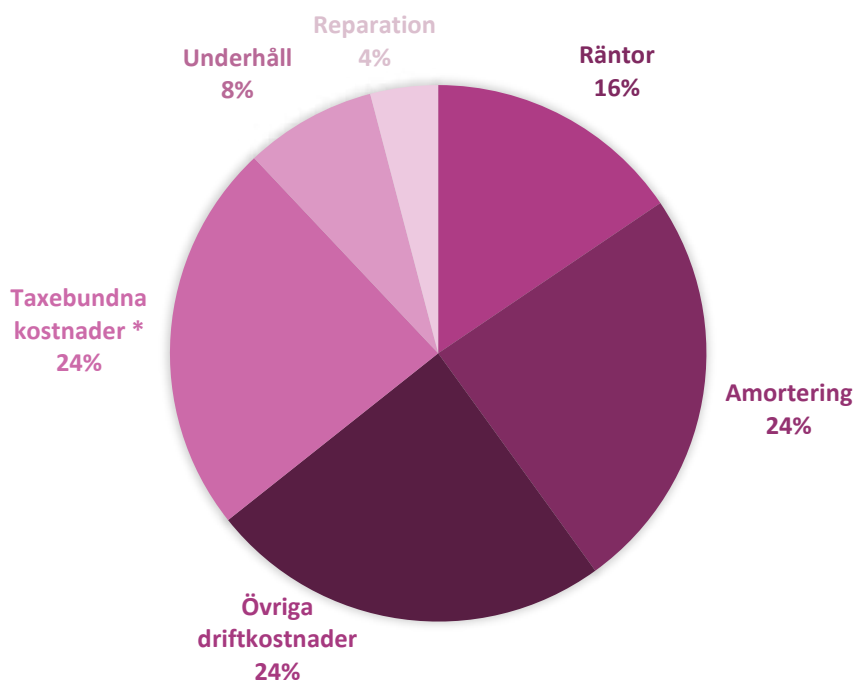
Föreningen tillämpar Individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel som mäts separat för varje lägenhet och aviserad i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober.

Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden 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 50 kr inkl. moms/kubikmeter för varmvatten och 2,0 kr inkl. moms/kWh för hushållsel fr.om. 2022-02-01.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm BOA	717	717	717	717
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	336	351	378	592
Rörelsekostnader, kr/kvm	451	371	366	377
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm	83	49	67	69
Fjärrvärme, kr/kvm	80	68	73	71
Vatten, kr/kvm	18	23	21	21
Fastighetslån, kr/kvm	13 434	13 733	13 835	14 665
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86 %	0,97 %	0,99 %	0,95 %
Nettoomsättning, tkr	5 294	5 211	5 270	5 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 867	-1 434	-1 197	114
Soliditet, %	76	76	76	74

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges



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	606 000	-3 745 748
Avsättning till yttre underhållsfond		303 000	-303 000
Årets resultat			-1 867 167
Belopp vid årets slut	264 560 000	909 000	-5 915 915

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 048 747
Årets resultat	-1 867 168
Totalt	-5 915 915
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	303 000
lanspråktagande	-417 567
Balanseras i ny räkning	-5 801 348
Summa	-5 915 915

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 294 156	5 210 618
Övriga rörelseintäkter	3	290 472	24 439
Summa rörelseintäkter		5 584 628	5 235 057
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 393 247	-1 919 721
Underhåll	5	-417 766	-85 275
Övriga externa kostnader	6	-246 938	-234 966
Personalkostnader	7	-93 242	-93 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 485 382	-3 475 067
Summa rörelsekostnader		-6 636 575	-5 808 270
Rörelseresultat		-1 051 947	-573 213
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 196	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-816 417	-861 064
Summa finansiella poster		-815 221	-861 064
Resultat efter finansiella poster		-1 867 168	-1 434 277
Resultat före skatt		-1 867 168	-1 434 277
Skatt		-	-
Årets resultat		-1 867 168	-1 434 277



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	339 653 622	343 139 004
Summa byggnader och mark		339 653 622	343 139 004
Summa anläggningstillgångar		339 653 622	343 139 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 932	24 453
Övriga fordringar		17 575	42 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 791	148 343
Summa kortfristiga skulder		237 298	215 421
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 365 807	1 929 487
Summa kassa och bank		2 365 807	1 929 487
Summa omsättningstillgångar		2 603 105	2 144 908
SUMMA TILLGÅNGAR		342 256 727	345 283 912



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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		909 000	606 000
Summa bundet eget kapital		265 469 000	265 166 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 048 747	-2 311 470
Årets resultat		-1 867 168	-1 434 277
Summa ansamlad förlust		-5 915 915	-3 745 747
Summa eget kapital		259 553 085	261 420 253
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	56 788 000	42 655 692
Mottagna depositioner		71 825	71 825
Summa långfristiga skulder		56 859 825	42 727 517
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	24 556 666	39 976 666
Förskott från kunder		27 797	397
Leverantörsskulder		329 232	330 868
Skatteskulder		62 831	62 500
Övriga kortfristiga skulder		2 257	27 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	865 034	738 140
Summa kortfristiga skulder		25 843 817	41 136 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 256 727	345 283 912



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 867 168	-1 434 277
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	3 485 382	3 475 067
	1 618 214	2 040 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 618 214	2 040 790
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 877	101 106
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	127 675	-6 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 724 012	2 135 886
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-618 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-618 912
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 287 692	-1 137 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 287 692	-1 137 692
Årets kassaflöde	436 320	379 282
Likvida medel vid årets början	1 929 487	1 550 205
Likvida medel vid årets slut	2 365 807	1 929 487



Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader, exkl. avskrivningar och planerat underhåll enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

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 dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

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 20,6 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.

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 överläter 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 295 832	4 295 832
Lokalhyra	121 166	120 853
Hyror, garage- och parkeringsplatser	440 743	413 297
Individuellt uppmätta förbrukningar	378 492	341 172
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	57 923	39 464
Summa	5 294 156	5 210 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övriga aviserade adm. avgifter	40 609	20 974
Momsrestitution för lokal	-	600
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	194 200	-
Övriga externa intäkter	55 663	2 865
Summa	290 472	24 439

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	131 574	130 012
Teknisk förvaltning	50 212	49 369
Markskötsel	64 248	48 782
Snöröjning	76 250	35 750
Städning	92 785	94 375
Hisskostnader	11 875	12 382
Bevakningskostnader	7 168	5 936
Service och fastighetsskötseltjänster	43 218	600
Reparationer	214 481	115 471
Fastighetsel	503 965	294 143
Fjärrvärme	483 783	414 405
Vatten	108 395	136 727
Avfallshantering	146 575	122 042
Försäkringspremie	76 148	72 020
Telia Lagom	332 776	338 321
Fastighetsskatt	31 250	31 250
Övriga externa kostnader	18 544	18 136
Summa	2 393 247	1 919 721



Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Laddstationer	388 400	-
Ventilation	29 366	55 563
Övrigt	-	29 712
Summa	417 766	85 275

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	19 625	19 125
Föreningsgemensamma aktiviteter	10 264	12 700
Ekonomisk förvaltning	137 710	139 024
Övriga externa kostnader	79 339	64 117
Summa	246 938	234 966

Not 7 Anställda och personalkostnader

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

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	3 485 382	3 475 067
Summa	3 485 382	3 475 067



Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	354 138 912	353 520 000
-Nyanskaffningar	-	618 912
Vid årets slut	354 138 912	354 138 912
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-10 999 908	-7 524 841
-Årets avskrivning	-3 485 382	-3 475 067
Vid årets slut	-14 485 290	-10 999 908
Redovisat värde vid årets slut	339 653 622	343 139 004
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 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar	56 290	56 357
Fastighetsförsäkring	6 371	6 068
Ekonomisk förvaltning	30 695	30 201
Triple Play	55 717	55 717
Övriga förutbetalda kostnader	12 718	-
Redovisat värdet vid årets slut	161 791	148 343



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken 0,73 % ffd 2023-10-30	29 700 000	-
Handelsbanken 1,39 % ffd 2023-10-30	27 741 000	28 394 000
Handelsbanken 0,70 % ffd 2022-10-30	-	14 780 000
	57 441 000	43 174 000
varav kortfristig del	-653 000	-518 308
Redovisat värdet vid årets slut	56 788 000	42 655 692

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.

De långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning enligt följande:

	2021-12-31			2020-12-31		
	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa	Mellan 1 och 5 år	Senare än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut:	57 441 000	-	57 441 000	43 174 000		43 174 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken 0,60 % ffd 2022-02-04	9 123 666	9 758 358
Handelsbanken 0,70 % ffd 2022-10-30	14 780 000	-
Handelsbanken 1,89 % ffd 2021-10-30	-	29 700 000
	23 903 666	39 458 358
Varav kortfristig del av långfristig skuld	653 000	518 308
Redovisat värde vid årets slut	24 556 666	39 976 666

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	449 747	448 129
Upplupna räntekostnader	126 160	140 739
Revision	20 000	20 000
El	93 407	42 330
Fjärrvärme	74 244	51 942
Snöröjning/sandning	37 000	-
Avfallshantering	12 411	-
Återvinning	6 176	-
Vatten	36 477	35 000
Övriga kostnader	9 412	-
Redovisat värdet vid årets slut	865 034	738 140



Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
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.

Underskrifter

Skärholmen 2022 -

Charlotta Göller
Styrelseordförande

Michael Rall

Annika Engdell

Sylwia Borowiak

Abraham Gorgis

Viktor Skogqvist

Emrah Ercin

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälärtrion för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 Mälartriön för räkenskapsåret 2021 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor