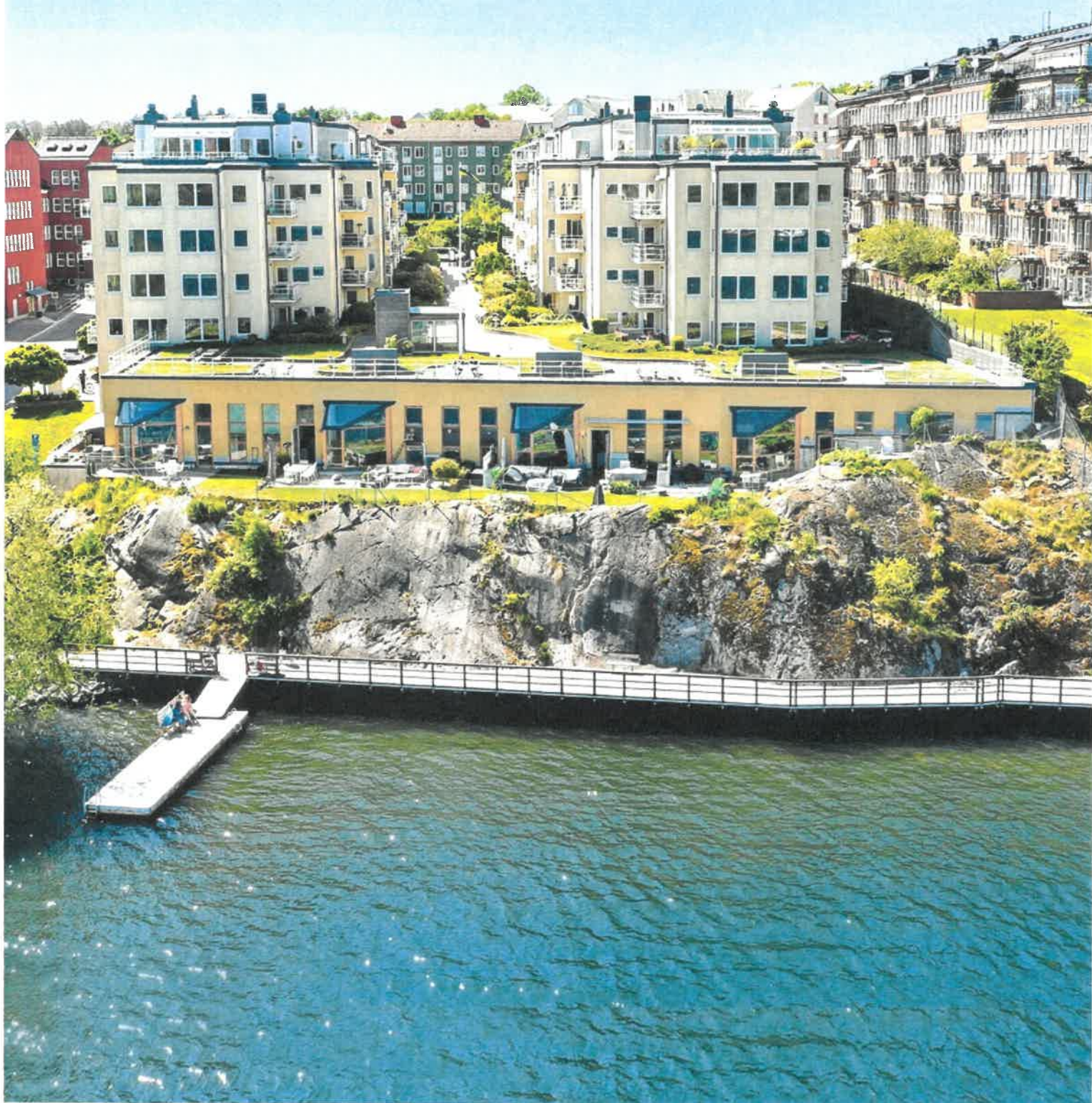


Brf Mälarklippan

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för
Brf Mälarklippan
769607-3316

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Noter till resultaträkning	10-13
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarklippan (769607-3316) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt lokaler med nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bommen 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ormbergsvägen 4-24. Föreningen förvärvade fastigheten 20 december 2001. Fastighet byggdes ursprungligen till Landstinget 1982-83 och ombyggdes av JM till lägenheter och verksamhetslokaler 2002-2003. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus med 5 våningar ovan mark och 3 våningar i källarplan. Källarplanen innehåller bl.a. kommersiella lokaler samt garage.

Fastighetens uthyrningsbara ytor uppgår för närvarande till 20 665 m², varav lägenheter 12 589 m², lokaler 3 302 m² och garage 4 774 m².

I föreningens garage finns 169 parkeringsplatser för bilar, varav 37 är försedda med ladd boxar för laddning av elbilar, 5 platser för MC. Hela garaget är fr.o.m. 2018-10-01 uthyrt till Stockholm Stad Parkerings AB som bedriver parkeringsverksamhet i garaget. Det innebär att samtliga p-platser uthyres av Stockholm Stad Parkerings AB med obligatorisk moms till brf-medlemmar och övriga hyresgäster.

I garaget finns också 37 kajakplatser och tre inhägnader för mopedparkering som hyrs ut till brf-medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service AB.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-10. På stämman deltog 33 medlemmar varav 3 via fullmakt. På grund av rådande pandemiläge så hölls stämman utomhus på gården med begränsat antal deltagare, men stämman sändes digitalt på föreningens hemsida.

Styrelsen har utgjorts av:

Bengt Hansson	Ordförande
Helena Gille Östberg	Sekreterare
Christer Carlsson	Ekonomi
Jean Elias	Ledamot
Carl Beijersten	Ledamot
Sven Klaesson	Ledamot
Hans Söderström	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatet ut för Carl Beijersten, Helena Gille Östberg, Sven Klaesson och Hans Söderström.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg från HQV Stockholm AB med suppleant Lena Normanns, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Solders (sammankallande), Sofia Johansson, Monica Norlander och Charlotte Larsson.

Väsentliga händelser 2020.

- *Vi bytte ut all korridorbelysning mot LED i avsikt att sänka våra elkostnader framöver. Ca 700 ljuskällor ingick i projektet som genomfördes under våren 2020 med en avslutande finjustering i december 2020 och i januari-februari 2021. Vår elförbrukning brukar ligga mellan 980.000 och 1.000.000 kWh. För 2020 blev det 920.000 Kwh så projektet synes redan börja förränta sig.*
- *I garaget skapades ytterligare fem kajakplatser så att vi nu har totalt 37 att hyra ut.*
- *Utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i den kvarvarande fjärde tvättstugan har gjorts. Maskinparken är nu utbytt i alla fyra tvättstugor och i grovtvättstugan. Maskinerna beräknas fungera i minst 15-20 år framöver. Vi har också bytt teknik till kondensstorktumlare som är mer miljövänligt.*
- *Filterbyten i alla lägenheter – Vi har bytt till original Purmo filter till alla lägenheter i föreningen. Planen var att slutföra detta under 2020 men sedan kom Covid-19 och ett fåtal lägenheter återstår nu att göra under 2021.*
- *Badbryggan utrustades med en kajaksjösättningsramp för att underlätta att lägga i kajaker.*
- *Upphandling av fler laddplatser i garaget har genomförts. Installation under januari 2021.*
- *Radonundersökning har genomförts med gott resultat. Mycket låga värden i samtliga 28 undersökta lägenheter.*

- *Upphandling av Fastighetsskötsel från 2021-01-01 har genomförts med fyra intressanta anbudsgivare. Vi valde Driftia som har flera objekt i vårt närområde och var den för oss bästa partnern. Mer skötsel till lägre kostnad än tidigare.*
- *Upphandling av Städning från 2021-01-01 har genomförts med sju anbudsgivare. Vi valde Smart trappstädning som ger oss mer lokalvård för mindre pengar.*
- *Upphandling av tvätt och utbyte av entrémattor i våra trapphus från 2021-01-01 har genomförts. Vi valde direktavtal med det företag som städföretagen anlitar inom ramen för sina avtal. Nyttvättade mattor anländer med samma kvalitet och frekvens som tidigare. Kostnaderna nästa halverades genom att inte anlita en mellanhand.*
- *Upphandling av ekonomisk förvaltning från 2021-01-01 med fyra anbudsgivare har genomförts. Vi valde tyvärr ett företag som inte alls kunde leverera det de utlovade så avtalet bröts i början av mars 2021 utan någon kostnad för oss. Se vidare väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.*
- *Upphandling av förnyelse av våra system för ventilation och styrning av våra tekniska system har genomförts med sex anbudsgivare. Våra 24 takfläktar som sköter ventilationen av lägenheterna behöver bytas ut efter nästan 20 år. Dessutom behöver ventilationen förbättrats hos våra lokalhyresgäster på plan2 samt att den stora garagefläkten behöver moderniseras till en betydligt energieffektivare nivå. Vi har också handlat upp koloxidstyrning och temperaturstyrning i nedre garaget för att ytterligare effektivisera driften av den stora garagefläkten. Vi valde att slutförhandla med två av offeranderna och valde till slut E3K som totalentreprenör. Projektet genomfördes våren 2021.*
- *OVK har genomförts för våra lokaler (skall ske vart tredje år). Nästa OVK för lägenheterna är 2023 (var sjätte år).*
- *Energideklaration skall göras vart 10 år och den togs fram under våren 2020.*
- *Nytt hyresavtal tecknades med ny hyresgäst (ADI) till den tomma lokalen efter Abutilon. Inflyttning i januari 2021 efter en viss ytskiktsrenovering.*
- *Tre av Penthouselägenheterna mot sjön vill byta ut befintligt Gunnebestängsel mot ett betydligt vackrare glasrücke. Man behöver anlägga några smärre stödmurar för att plana ut marken. Åtgärden kräver bygglov vilket har inhämtats. I samband med markundersökningen konstaterades att ett antal större stenbumlingar var på glid ner mot sjön. Dessa har nu förankrats med hjälp av vajer och det är nu ingen risk att dessa rasar ner över någon förbipasserande.*

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter är 130 stycken. Vid årets början var antalet medlemmar 221 st. Under året har 14 medlemmar inträtt i föreningen och 14 har utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 221 st.

Not 17 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

- *Installation av sex elcykelplatser i garaget, med laddmöjlighet av batteriet i låsbart fack i anslutning till cykelplatsen. Kostnad 100:- per månad per plats.*
- *Installation av 13 nya ladd boxar med två uttag per plats. Tre av dessa boxar användes för utbyte av det gamla Garo systemet så att vi nu bara har ett system av laddplatser – CaCharge. Styrelsen beslutade att dra el till större delen av garaget men några platser i norra delen av garaget saknar fortfarande möjlighet till elanslutning. Det blev helt enkelt för dyrt att även inkludera dessa platser. Vi valde den storskaliga elektrifieringen för att undvika att den som behöver laddplats skall byta garageplats med någon annan för att få laddmöjlighet. Med vald metod kan vi installera en laddbox på i stort sett varje pelare i garaget. Arbetet avslutades i januari 2021 med en statusbesiktning i april 2021. När behov uppstår kan vi nu köpa in fler laddboxar och få dessa aktiva med en ca 1.5 meter kabel som behövs från taket ner till laddboxen.*
- *Arbetet med utbyte/uppgradering av styr och ventilationssystemen har genomförts februari-maj 2021 med godkänd slutbesiktning 20 maj 2021. I samband med detta upptäcktes att tre av de fyra tvättstugornas frånluftfläktar inte fungerade. Ytterligare en fläkt i ett cykelrum var död och takfläkten för frånluft från Garage plan 2 likaså. Samtliga fem trasiga fläktar är nu utbytta. Visst intrimningsarbete kan förekomma någon tid framöver.*
- *Vi har utökat antalet mopedplatser med ytterligare fyra och kommer att sätta upp Troaxgaller vid dessa.*
- *Den upphandlade ekonomiska förvaltning som började gälla från 2021-01-01 fungerade tyvärr inte alls. Efter ett minst sagt omfattande valideringsarbete så fattade styrelsen därför beslut om att omgående avbryta samarbetet, utan någon kostnad för Brf Mälarklippan. Ny upphandling fanns inte tid för så vi gick tillbaka till Fastighetsägarna Service AB som från 2021-03-01 sköter vår ekonomiska förvaltning.*
- *Upphandling av nya pumpar till vår pumpgrop har genomförts under våren 2021. De gamla pumparna larmar ofta och har dömts ut av de som hjälpt oss vid akuta lägen. Det är synnerligen viktigt att våra avloppspumpar fungerar oavbrutet. Fallerar de så får vi en översvämning med "svartvatten" utanför återvinningen inom loppet av några timmar*
- *Pga. Covid-19 så kommer styrelsen att arrangera ett digitalt informationsmöte med genomgång av föreningens bokslut för 2021 den 31 maj 2021.*
- *Avgifterna till medlemmarna (hyran) har från 2021-01-01 sänkts med 15 %.*

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	12 345	12 377	14 009	14 230
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 224	-586	-1 829	581
Soliditet (%)	72,0%	71,6%	71%	71%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	106 242 000	218 796 000	2 572 994	10 271 541	-586 187	337 296 348
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-776 509	776 509		
Balanseras i ny räkning				-586 187	586 187	
Årets resultat					1 223 567	1 223 567
Belopp vid årets utgång	106 242 000	218 796 000	1 796 485	10 461 863	1 223 567	338 519 915

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	10 461 863
Årets resultat	1 223 567
Totalt	11 685 430
Avsättning till yttre fond	1 999 000
Uttag ur yttre fond	-743 140
Balanseras i ny räkning	10 429 570
Summa	11 685 430
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll 2020 12 31	1 796 485
Uttag ur fond för yttre underhåll	-743 140
Årets avsättning	1 999 000
Fond efter stämmobeslut	3 052 345

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

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	12 344 554	12 376 578
Övriga rörelseintäkter	3	188 536	87 917
Summa rörelseintäkter		12 533 090	12 464 495
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 386 780	-7 842 704
Övriga externa kostnader	5	-65 000	-122 350
Personalkostnader och arvoden	6	-241 124	-281 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 449 861	-3 470 496
Summa rörelsekostnader		-10 142 765	-11 717 204
Rörelseresultat		2 390 325	747 291
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 989	-4 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 178 747	-1 328 671
Summa finansiella poster		-1 166 758	-1 333 478
Resultat efter finansiella poster		1 223 567	-586 187
Resultat före skatt		1 223 567	-586 187
Årets resultat		1 223 567	-586 187

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	459 886 825	463 290 514
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	46 172
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>459 886 825</u>	<u>463 336 686</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>459 886 825</u>	<u>463 336 686</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 772	48 071
Övriga fordringar	9	2 389 547	5 575 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	533 020	345 774
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 944 339</u>	<u>5 969 641</u>
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		<u>7 597 105</u>	<u>1 496 175</u>
Summa kassa och bank		<u>7 597 105</u>	<u>1 496 175</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 541 444</u>	<u>7 465 816</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>470 428 269</u>	<u>470 802 502</u>

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		325 038 000	325 038 000
Fond för yttre underhåll		1 796 485	2 572 994
Summa bundet eget kapital		326 834 485	327 610 994
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 461 863	10 271 541
Årets resultat		1 223 567	-586 187
Summa fritt eget kapital		11 685 430	9 685 354
Summa eget kapital		338 519 915	337 296 348
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	77 000 000	131 167 000
Summa långfristiga skulder		77 000 000	131 167 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	53 000 000	-
Leverantörsskulder		542 807	603 178
Skatteskulder		129 946	84 622
Övriga skulder	13	127 276	138 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 108 325	1 512 535
Summa kortfristiga skulder		54 908 354	2 339 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		470 428 269	470 802 502

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</i>	<i>avskr. per år</i>	<i>(avskr. föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Tillkommande utgifter avseende ovanstående	20 år	(20 år)
Byggnadstillbehör	10-15 år	(10-15 år)
Maskiner och inventarier	5 år	(5 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och janspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	5 925 219	5 914 992
Hyror lokaler	3 187 974	3 212 217
Utdebiterad el & vatten	576 944	580 238
Laddstolpar elbilar	-	1 093
Utdeb. fast.skatt	330 774	339 452
Hyror förråd m.m.	216 223	106 400
Gästlgh, motion& gemensamhetslokal	86 021	148 870
Hyror garage & p-platser m.m.	2 046 341	1 966 416
Bredbandsintäkter	123 492	132 661
Hysesrabatter, outhyrt m.m.	-148 434	-25 761
	12 344 554	12 376 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant- och överlåtelseavgifter	27 833	16 250
Andrahandsuthyrning	4 730	4 650
Försäkringsersättning	35 229	-
Övrigt	120 744	67 017
Summa	188 536	87 917

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	360 955	415 895
Städning	401 339	362 550
Tillsyn, besiktning, kontroller	102 281	103 583
Trädgårdsskötsel	251 490	146 608
Snöröjning	25 682	66 832
Reparationer	461 250	202 004
EI	827 629	1 044 518
Uppvärmning	1 056 661	1 120 840
Vatten	186 710	177 890
Sophämtning	144 761	132 092
Försäkringspremie	174 243	164 871
Fastighetsavgift bostäder	185 770	179 010
Fastighetsskatt lokaler	382 000	382 000
Övriga fastighetskostnader	14 655	132 644
Kabel-tv/Bredband/IT	248 777	246 255
Förvaltningsarvode ekonomi	160 416	157 987
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	13 025
Panter och överlåtelse	19 157	19 602
Övriga externa tjänster	21 923	22 631
Kostnadsmoms drift	617 941	678 358
	5 643 640	5 769 195
Underhåll		
Bostäder	-	18 203
Lokaler	59 931	596 755
Gemensamma utrymmen	46 900	21 023
Tvättstuga	107 346	198 530
Ventilation	-	269 109
EI	47 495	47 258
Låssystem	-	60 464
Byggnad	356 743	467 580
Garageprojekt	23 750	169 158
Kostnadsmoms underhåll	100 975	225 429
	743 140	2 073 509
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 386 780	7 842 704

Not 5 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	35 000	55 000
Revisionsarvode inkl. konsultationer	30 000	67 350
Summa	65 000	122 350

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	184 469	211 347
Övrigt arvode	5 496	9 996
Sociala kostnader	51 159	60 311
	<u>241 124</u>	<u>281 654</u>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	364 644 994	364 644 994
-Ombyggnad	3 636 157	3 636 157
-Byggnadsinventarier	1 094 751	1 094 751
-Mark	125 434 736	125 434 736
	<u>494 810 638</u>	<u>494 810 638</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt regelverk K2:		
-Vid årets början	-31 520 124	-28 095 804
-Årets avskrivning enligt K2	-3 403 689	-3 424 320
	<u>-34 923 813</u>	<u>-31 520 124</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>459 886 825</u>	<u>463 290 514</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	232 000 000	232 000 000
Mark	158 200 000	158 200 000
	<u>390 200 000</u>	<u>390 200 000</u>
Bostäder	352 000 000	352 000 000
Lokaler	38 200 000	38 200 000
	<u>390 200 000</u>	<u>390 200 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	436 678	436 678
	<u>436 678</u>	<u>436 678</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-390 506	-344 330
-Årets avskrivning enligt plan	-46 172	-46 176
	<u>-436 678</u>	<u>-390 506</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>46 172</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	846 391	4 263 425
Avräkningskonto AllaBrf	189 471	-
Skattekonto	1 353 685	1 312 371
	2 389 547	5 575 796

Not 10 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

Gemensamhetslokal/gästlägenhet	38 750	59 750
P-automat dec	6 079	4 818
Sthlm Parkering	163 927	155 066
CaCharge	2 862	-
Kabel-Tv & Bredband	10 440	76 052
Förutbetalad el	145 474	-
Kontroller, Multicom	5 776	-
Moderna Försäkringar 1/1-31/3	44 209	41 618
Övrigt	115 503	8 470
	533 020	345 774

Not 11 Kassa och bank

Nordea	7 586 429	1 483 429
Nordea Plusgiro	10 676	12 746
Summa	7 597 105	1 496 175

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konverteringsdag</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2020-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2019-12-31</i>
Nordea Hypotek AB	2021-10-13	1,30%	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-06-12	0,87%	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek AB	2021-07-21	1,00%	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek AB	2021-11-30	0,35%	8 000 000	9 167 000
Nordea Hypotek AB	2023-10-18	0,85%	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB	2022-06-10	0,61%	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-06-17	0,76%	17 000 000	17 000 000
Summa			130 000 000	131 167 000

Varav långfristig del	77 000 000
Varav kortfristig del	53 000 000
	130 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsavräkning	70 290	82 797
Personalens Källskatt	56 986	54 402
Övriga skulder	-	1 620
Totalt	127 276	138 819

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter

Förutbetalade hyror och avgifter	189 472	609 507
Tillgodo boende	3 596	13 115
Upplupna räntor	103 054	152 491
Upplupen fastighetsskötsel	195 793	255 876
Städning	99 552	29 552
Reparationer	24 989	21 784
EI	108 347	89 603
Fjärrvärme	158 233	165 812
Vatten	36 142	34 482
Sophantering	23 680	23 793
Revision	30 000	60 000
Upplupna sociala kostnader	51 159	50 885
SHB, bankavgifter	-	1 613
Övriga uppl. kostnader div. leverantörer	84 308	4 022
	1 108 325	1 512 535

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	170 000 000	170 000 000
Summa ställda säkerheter	170 000 000	170 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se texten på sidan 4(17) i Förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm 2021 - 05-31



Bengt Hansson
Ledamot



Christer Karlsson
Ledamot



Jean Mokdessi-Elias
Ledamot



Carl Bejersten
Ledamot



Helena Gille Östberg
Ledamot




Sven Klaesson
Ledamot



Hans Söderström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-01



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarklippan

Org.nr 769607-3316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarklippan 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-05-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till

följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 förlöpande 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.

Revisorers 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2021-06-01

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor