



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mälarpark



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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.

Utän 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarvik

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 2010 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mikael von Euler-Chelpin	Ordförande	
Göran Nordendahl	Vice ordförande	Fastighetsansvarig, Brandskyddsansvarig
Marie Tiger	Sekreterare	
Nils Thunberg	Kassör	
Linda Hansson	Ledamot	Kommunikation, hemsida och gårdsansvarig
Jonas Johansson	Ledamot	Medlemsansvarig, IT och vice fastighetsansvarig
Göran Granlund	Suppleant	Brandskyddsansvarig
Mats Grönlund	Suppleant	
Elisabeth Samrelius	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Granlund, Mats Grönlund, Jonas Johansson, Göran Nordendahl, Elisabeth Samrelius, Marie Tiger och Mikael von Euler-Chelpin.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Nilsson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Anders Liljegrahn Gunnar Strandlund	Ordinarie Intern Suppleant Intern	

Valberedning

Falahat Babak Martina Miskovic	Sammanställande
-----------------------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

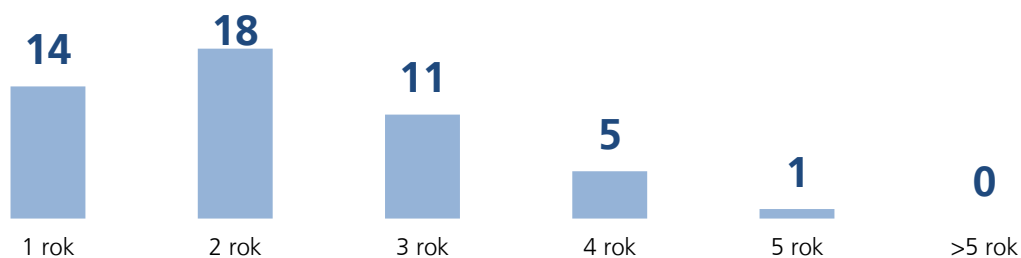
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugan

Kommentar

Elektroniskt bokningssystem
installerat 2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	ComHem
Hissar	Kone

Föreningens ekonomi

Inga större förändringar har skett under året avseende lån eller försäljningar.

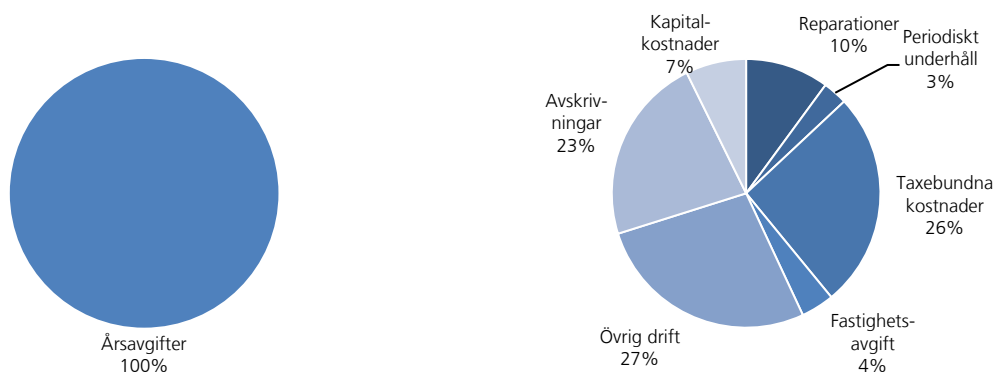
Med bakgrund av årets ekonomi har Styrelsen beslutat att tills vidare lämna månadsavgifterna oförändrade.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	836 294	863 642
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 936 314	1 912 412
Finansiella intäkter	36	70
Minskning kortfristiga fordringar	2 188	2 155
Balkongfond	9 480	9 280
Ökning av kortfristiga skulder	0	61 722
	1 948 018	1 985 638
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 522 155	1 755 749
Finansiella kostnader	159 201	167 237
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	63 712	0
	1 835 068	2 012 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	949 244	836 294
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	112 950	-27 348

*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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningens ekonomi är god. Den genomförda avgiftshöjningen har stabiliserat vår förmåga att hantera ökande löpande kostnader och oförutsedda händelser.

Under året har Covid-19 situationen påverkat oss alla på många sätt. En del har nödvändigtvis spenderat mycket mer tid hemma och några har istället spenderat mycket tid på sina landställen eller alternativa boenden. Buller, vattenavstängningar och andra störningar från ombyggnader, renoveringar och reparationer efter skador har påverkat hemarbetande negativt. Vi måste alla ha denna nya situation i åtanke när vi planerar sådana åtgärder framöver.

Under året har vi tyvärr råkat ut för flera vattenskador som har sitt ursprung i renoveringar. Vi har därför skärpt och uppdaterat våra renoveringsregler med mycket mer detaljerad information och krav på detaljerad planering med utförliga ritningar före arbete och dokumentation och besiktningar under och efter.

Vi har genomfört en genomlysande Brandskyddsbesiktning och infört månatlig brandskyddsrondering för genomgång av hela fastigheten och dessutom installerat ytterligare tre dörrstängare. Elektronisk bokning av tvättstugan infördes och fungerar nu utan större problem.

Flera trivselhöjande åtgärder har genomförts på gården. Den nya gårdsdörren till Karlsviksgatan är en hantverksmässigt tillverkad dörr som kommer att klara slitage och påfrestningar under många år framöver. Vi har börjat med matavfallssortering till mångas glädje.

Flera delar av gamla avloppsstammar har bytts när de blivit frilagda under planerade reparationer. Detta kommer att fortsätta när tillfälle ges.

Vi genomförde ytterligare en HLR kurs och ytterligare kurser/utbildningar kommer att genomföras när pandemireglerna så tillåter.

Under året genomfördes även två pandemianpassade städtillfällen. Dessa genomfördes genom att individuella aktiviteter bokades via ett gemensamt planeringsschema som alla kunde nå via nätet. Det fungerade imponerande bra och vi kommer nog att delvis fortsätta med detta framöver eftersom det gör att medlemmar som inte kan närvara vid städtillfället ändå kan bidra.

På grund av rådande restriktioner blev den traditionsenliga Luciaglöggen på gården inställd och ersattes i år med en Luciahälsning till alla hemmavarande medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	496	496	479
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 539	2 562	2 586	2 610
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	101	106	107	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	44	45	44
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-236	-509	-325	-160
Nettoomsättning (tkr)	1 936	1 872	1 872	1 805

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	345 000	0	0	345 000
Uppskrivningsfond	1 230 800	0	-30 000	1 260 800
Upplåtelseavgifter	323 500	0	0	323 500
Kapitaltillskott	1 337 596	0	0	1 337 596
Fond för yttre underhåll	3 815 770	403 605	-275 677	3 687 842
Balkongfond	75 339	9 480	0	65 859
S:a bundet eget kapital	7 128 005	413 085	-305 677	7 020 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 566 476	-403 605	-203 025	-7 959 846
Årets resultat	-235 860	-235 860	508 702	-508 702
S:a ansamlad förlust	-8 802 336	-639 465	305 677	-8 468 548
S:a eget kapital	-1 674 331	-226 380	0	-1 447 951

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-235 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 162 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-403 605</u>
summa balanserat resultat	-8 802 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

65 012

-8 737 324

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 314	1 871 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	40 637
Summa rörelseintäkter		1 936 314	1 912 412
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 300 768	-1 510 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 430	-182 444
Personalkostnader	Not 6	-59 958	-62 514
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 854	-498 197
Summa rörelsekostnader		-2 013 010	-2 253 946
RÖRELSERESULTAT		-76 695	-341 534
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter		36	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 201	-167 237
Summa finansiella poster		-159 165	-167 167
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-235 860	-508 702
ÅRETS RESULTAT		-235 860	-508 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	7 295 695	7 771 232
Maskiner	Not 9	4 581	19 899
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 300 276	7 791 130
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 303 776	7 794 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		360	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	837 926	727 524
Summa kortfristiga fordringar		838 286	727 524
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 534	129 534
Summa kassa och bank		129 534	129 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		967 820	857 058
SUMMA TILLGÅNGAR		8 271 595	8 651 688

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 500	668 500
Uppskrivningsfond		1 230 800	1 260 800
Kapitaltillskott		1 337 596	1 337 596
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 815 770	3 687 842
Balkongfond		75 339	65 859
Summa bundet eget kapital		7 128 005	7 020 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 566 476	-7 959 846
Årets resultat		-235 860	-508 702
Summa fritt eget kapital		-8 802 336	-8 468 548
SUMMA EGET KAPITAL		-1 674 331	-1 447 951
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 131 222	9 570 401
Summa långfristiga skulder		4 131 222	9 570 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 439 179	90 000
Leverantörsskulder		86 781	160 436
Övriga skulder		0	1 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	288 744	277 507
Summa kortfristiga skulder		5 814 704	529 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 271 595	8 651 688

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	40-50 år	40-50 år
Tak	35 år	35 år
Dörrar	50 år	50 år
Övriga standardförbättringar	40 år	40 år
Ventilation	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 783 605	1 719 146
Årsavgifter - lokaler	88 374	88 374
Årsavgifter - garage	64 272	64 272
Öresutjämning	63	-17
	1 936 314	1 871 775

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	40 636
Övriga intäkter	0	1
	0	40 637

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 016	21 708
	Städning entreprenad	56 153	64 405
	Städning enligt beställning	2 054	602
	Mattvätt/Hyrmattor	14 350	27 638
	Hissbesiktning	3 824	3 711
	Gemensamma utrymmen	1 125	48 206
	Gård	6 647	6 219
	Serviceavtal	17 427	29 730
	Förbrukningsmateriel	2 293	13 522
	Störningsjour och larm	0	3 618
	Brandskydd	6 305	76 329
		154 192	295 686
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 083
	Entré/trapphus	38 038	0
	Lås	3 934	7 125
	VVS	63 954	9 103
	Elinstallationer	0	5 035
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 780	4 210
	Hiss	13 633	6 174
	Skador/klotter/skadegörelse	26 308	25 321
	Vattenskada	51 045	78 427
		218 692	141 477
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 500
	Källare	50 919	0
	Entré/trapphus	0	43 246
	VVS	0	73 894
	Elinstallationer	14 093	0
	Fönster	0	111 250
	Mark/gård/utemiljö	0	41 787
		65 012	275 677
	Taxebundna kostnader		
	El	49 342	61 647
	Värme	381 715	399 162
	Vatten	60 578	48 749
	Sophämtning/renhållning	73 549	44 498
		565 184	554 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 429	66 198
	Självrisk	49 506	0
	Kabel-TV	24 245	23 737
	Bredband	71 136	71 136
		212 316	161 071
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 371	82 823
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 300 768	1 510 791

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 480	4 158
	Hysesförluster	5	1
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	438	4 067
	Styrelseomkostnader	700	15 562
	Fritids- och trivselkostnader	383	15 030
	Studieverksamhet	3 438	2 719
	Förvaltningsarvode	84 304	83 014
	Administration	2 168	2 265
	Korttidsinventarier	0	7 393
	Konsultarvode	29 113	11 075
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	5 910
		161 430	182 444

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	50 000	50 000
	Sociala kostnader	9 958	12 514
		59 958	62 514

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	29 399	29 399
	Förbättringar	446 138	446 138
	Maskiner	15 317	22 660
		490 854	498 197

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 827 435	13 827 435
	Utgående anskaffningsvärde	13 827 435	13 827 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 056 203	-5 580 666
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 537	-475 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 531 740	-6 056 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 295 695	7 771 232
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 190 064	1 190 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 535 000	36 535 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	98 000 000
		134 535 000	134 535 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	1 535 000	1 535 000
		134 535 000	134 535 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 301	113 301
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 301	113 301
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-93 402	-70 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 318	-22 660
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 720	-93 402
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 581	19 899
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 955	7 955
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 955	7 955
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 955	-7 955
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 955	-7 955
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500	
			3 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattefordran		18 216	20 764	
	Klientmedel hos SBC		819 710	706 760	
			837 926	727 524	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		3 687 842	3 336 331	
	Reservering enligt stadgar		403 605	403 605	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-275 677	-52 094	
	Vid årets slut		3 815 770	3 687 842	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2021-11-28
	SEB	0,840 %	1 921 222	2 011 222	2025-08-28
	SEB	1,900 %	2 300 000	2 300 000	2022-09-28
	SEB	1,610 %	2 849 179	2 849 179	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 570 401	9 660 401	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 439 179	-90 000	
			4 131 222	9 570 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 120 401 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 358 731	10 358 731

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	82 250	74 250
	Sociala avgifter	25 843	23 330
	Ränta	810	923
	Avgifter och hyror	179 841	179 004
		288 744	277 507

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till dessa rader skrivs. Planerade underhållsåtgärder är den pågående fönstermålningen som kommer att slutföras 2021 eller 2022, då fönstren mot Karslsviksgatan ses över.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 4 2021



Mikael von Euler-Chelpin
Ordförande




Göran Nordendahl
Vice ordförande



Marie Tiger
Sekreterare



Nils Thunberg
Kassör



Linda Hansson
Ledamot



Jonas Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2021



Elisabeth Nilsson
Extern revisor



Anders Liljegrann
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarvik, org.nr 702001-4960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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: /s/

- 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 (vår) 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

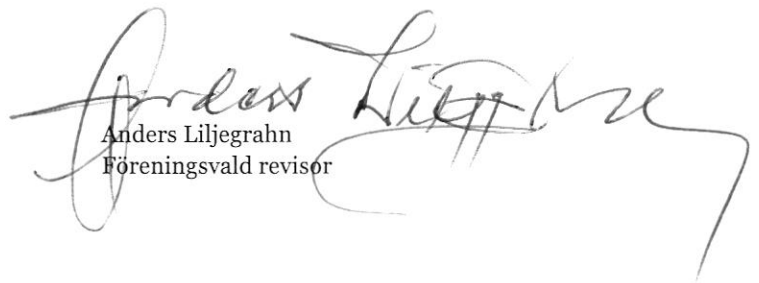
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21/4 2021



Elisabeth Nilsson
Auktoriserad revisor



Anders Liljegrann
Föreningsvald revisor

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