



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557447465924



Signerat TS, UO, KJ, BO, DN, KE, EJ, PN, JG, AP

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mälarblick

Org.nr. 716417-9603

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Myrstuguberget 3-11 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982-1986.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
411	bostäder (bostadsrätt)	35 868
36	lokaler (bostadsrätt)	243,6
5	föreningslokal	
2	övernattningslägenhet	
110	p-platser	
285	garageplatser	

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-30. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav tre var fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 542 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

### Styrelse

Tommy Sjöberg	ordförande
Katarina Ellström	vice ordförande
Ulla Olsson-Engström	sekreterare
Klas Johnsson	ledamot
Emelie Jansson	ledamot
Daniel Naruszewicz	ledamot
Peter Nilsson	ledamot
Bengt Orre	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Sjöberg, Katarina Ellström, Ulla Olsson-Engström, Emelie Jansson, Daniel Naruszewicz, Peter Nilsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Anna Palmqvist Ngadiuba vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingbritt Trzesowski som ordförande, samt Carl-Gustav Carlsson, Sivan Borg.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Tommy Sjöberg, Katarina Ellström, Ulla Olsson-Engström med Peter Nilsson, Emelie Jansson, Daniel Naruszewicz som suppleanter.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Barbro Söderholm, Ronny Lindgren, Laura Jasisiauskaite, Karabel Jansson, Karl-Gustav Ekman, Norma Bernal Gutierrez, Ulrika Dahlberg.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen, övriga förtroendevalda samt föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 495 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
TeliaSonera Sverige	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Fasad målning etapp 5, hissbyten i Mv 331 Mv 175 Mv 147, byte av värmepump mv 359. Takbyte mv 221- 229, målning av soluret, asfaltsrenovering, underhåll av undercentraler, målning av balkongsidor 147,143.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-09-10.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder, under den kommande 3- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Byte linhissar mv 359,mv 355 mv 231, Fönstermålning skivhusen Takbyten etapp, 2, 3, 4, 5, 6 OVK Besiktning av skyddsrum och komplettering
2022	Takbyten
2023	Takbyten

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 852 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta nuvarande årsavgifter vara oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 242 865 579 kr. Under året har föreningen amorterat 2 728 360 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 89 år.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Utveckling av det för närvarande låga ränteläget.

### Väsentliga avtal

Energitrygg 1år kvar, Lägenhetstillsyn 1år kvar, Anticimex, Folksam, Städpoolen

### Aktiviteter - Fritidskommitténs verksamhetsberättelse

Fritidskommittén har under 2020 haft 4 st sammanträden förre än vanligt på grund av Pandemin.

I januari dansade vi ut julen med levande musik till dansen runt granen. Jultomten kom med godispåsar till alla barnen. 14 vuxna och 18 barn kom, vi hade fika också.

26 april var det vårens städdag men på grund av Pandemin kunde vi inte grilla som vanligt, men vi fixade en kaffeavgång som vi drog runt med och serverade dom som var ute.

20 september ordnade vi Tipspromenad ute för barn och vuxna, vi bjöd på kaffe och saft efteråt.

24 september hade vi besök av Stuvsta Snättringe PRO, vi guidade runt i området och vi avslutade med fika i Utsikten. Jättepopulärt.

25 oktober hade vi höstens städdag som avslutades med korvgrillning.

31 oktober hade vi firande av Halloween ute på förskolan med lite grillning.

### Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte av värmepump mv 359 samt utförda takbyten vilka leder till bättre isolering.

### Medlemsinformation

Under året har 32 (29) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 541 (541).

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr	936	944	939	938	939
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 556	2 530	3 888	3 319	3 811
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr	852	852	852	852	852
Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	156	162	161	153	154
Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr	99	110	115	129	153
Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr	6 725	6 822	6 919	7 042	7 059
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 164	6 896	6 753	7 225	6 550
Soliditet %	17,8	17,2	16,4	15,1	14,1
Sparande kr/m <sup>2</sup>	267	281	327	327	302
Räntekänslighet	8	8	8	8	8

**Förändring i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>27 531 151</b>	<b>0</b>	<b>6 895 567</b>	<b>15 714 041</b>	<b>2 529 620</b>	<b>52 670 378</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			3 578 000	-3 578 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-3 199 860	3 199 860		
Årets resultat balanserad i ny räkning				2 529 620	-2 529 620	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			3 475 000	-3 475 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-3 584 891	3 584 891		
Årets resultat 2020					1 555 544	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>27 531 151</b>	<b>0</b>	<b>7 163 816</b>	<b>17 975 411</b>	<b>1 555 544</b>	<b>54 225 922</b>

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	17 975 411
Årets resultat	1 555 544
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>19 530 955</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>19 530 955</b>
--------------------------------	-------------------

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	33 809 770	33 964 556
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>33 809 770</b>	<b>33 964 556</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-19 644 258	-18 756 329
Övriga externa kostnader	Not 4	-442 863	-608 489
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 584 891	-3 199 860
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-494 625	-465 689
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 518 875	-4 425 013
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 685 512</b>	<b>-27 455 380</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 124 258</b>	<b>6 509 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 728	6 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 589 812	-3 982 524
Övriga finansiella poster	Not 8	-2 630	-3 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 568 714</b>	<b>-3 979 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 555 544</b>	<b>2 529 620</b>



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9, 15	279 619 508	281 363 392
Pågående nyanläggningar	Not 10	3 899 652	26 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>283 519 160</b>	<b>281 390 142</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa anläggningstillgångar

**283 519 660**      **281 390 642**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		21 729	34 208
Avräkningskonto HSB		19 376 385	12 242 272
Övriga kortfristiga fordringar		14 066	89 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 075 241	1 973 376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 487 421</b>	<b>14 339 488</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	10 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>

#### Kassa och bank

Bank	Not 14	40 670	48 600
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>40 670</b>	<b>48 600</b>

### Summa omsättningstillgångar

**21 528 091**      **24 388 088**

### Summa tillgångar

**305 047 751**      **305 778 730**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Insatser		27 531 151	27 531 151
Fond för yttre underhåll		7 163 816	6 895 567
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 694 967</b>	<b>34 426 718</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		17 975 411	15 714 041
Årets resultat		1 555 544	2 529 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>19 530 956</b>	<b>18 243 660</b>

### Summa eget kapital

	<b>54 225 922</b>	<b>52 670 378</b>
--	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	183 018 428	180 580 451
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 018 428</b>	<b>180 580 451</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	59 847 151	65 013 488
Medlemmarnas inre fond	Not 16	589 685	595 685
Leverantörsskulder		3 008 978	2 501 104
Aktuell skatteskuld	Not 17	136 937	271 812
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	110 417	139 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 110 233	4 006 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 803 400</b>	<b>72 527 901</b>

### Summa skulder

	<b>250 821 828</b>	<b>253 108 352</b>
--	--------------------	--------------------

### Summa eget kapital och skulder

	<b>305 047 751</b>	<b>305 778 730</b>
--	--------------------	--------------------

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årsterstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 16-86 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

### Avskrivning markanläggningar/Inventarier

När det gäller markanläggningar, nya p-platser, har de en avskrivningstid på 50 år. Avskrivning sker planerligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020. För småhus gäller 0,75% av taxeringsvärdet och högst 8349 kr per småhus 2020.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 213 173 555 kr.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Noter**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	30 558 029	30 563 880
	Hysesintäkt lokaler	159 257	74 184
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 792 741	1 768 771
	Hysesintäkt övrigt	233 748	321 066
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	739 500	739 800
	Övriga intäkter i verksamheten	164 242	206 050
	Intäkt andrahandsupplåtelse	27 462	37 983
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	50 030	74 227
	Övriga fakturerade kostnader	14 728	16 300
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	70 033	162 295
		<b>33 809 770</b>	<b>33 964 556</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-3 439 718	-2 214 163
	El	-1 043 446	-977 435
	Uppvärmning	-3 571 088	-3 887 736
	Vatten	-1 025 148	-975 661
	Renhållning	-1 038 697	-998 859
	Bevakningskostnader	-102 773	-16 226
	TV, bredband, iptelefoni	-1 048 964	-1 190 320
	Obligatoriska besiktningar	-7 525	-7 525
	Serviceavtal	-435 414	-338 234
	Hissar serviceavtal & besiktning	-92 473	-107 356
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 747 726	-4 190 133
	Förvaltningskostnader	-1 545 359	-1 507 385
	Försäkringar	-592 899	-480 670
	Fastighetsskatt	-1 686 669	-1 626 609
	Övriga driftskostnader	-266 358	-238 017
		<b>-19 644 258</b>	<b>-18 756 329</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-24 175	-23 350
	Kostnader överlåtelse och panter	-53 529	-77 688
	Föreningsverksamhet	-13 407	-11 105
	Kontorsutrustning och -material	-19 467	-9 069
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-46 310	-62 099
	Konsulter	0	-148 663
	Förbrukningsinventarier	-28 096	-26 471
	Medlemsavgifter HSB	-208 170	-208 170
	Stämma och styrelse	-49 709	-41 874
		<b>-442 863</b>	<b>-608 489</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	-84 588	-51 800
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 145 147	-52 014
	Underhåll installationer	-685 149	-172 789
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 542 615	-2 619 829
	Underhåll fönster	0	-64 461
	Underhåll tak	0	-40 640
	Underhåll mark och utemiljö	-118 092	-198 327
	Underhåll garage och bilplatser	-9 300	0
		<b>-3 584 891</b>	<b>-3 199 860</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020

Arvode till styrelsen	-328 281	-322 525
Övriga arvoden	-60 260	-39 510
Övriga personalkostnader	-160	0
Revisionsarvode	-4 280	-4 280
Sociala avgifter	-101 644	-96 249
Utbildning	0	-3 125
	<u>-494 625</u>	<u>-465 689</u>

**Not 7 Avskrivningar**

Byggnader	-4 457 925	-4 230 651
Markanläggningar	-60 950	-59 588
Installationer	0	-134 774
	<u>-4 518 875</u>	<u>-4 425 013</u>

**Not 8 Övriga finansiella poster**

Avikostnader lån	-2 630	-3 449
	<u>-2 630</u>	<u>-3 449</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	337 128 681	334 899 859		
	Omklassificering från installationer	0	1 368 984		
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	26 750	0		
	Årets investering byggnader	2 748 240	859 838		
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 401 000	15 401 000		
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 562 773	2 562 773		
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>357 867 444</b>	<b>355 092 454</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Ingående avskrivningar byggnader	-72 310 186	-67 519 194		
	Omklassificering från installationer	0	-560 341		
	Årets avskrivningar byggnader	-4 457 925	-4 230 651		
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 418 875	-1 359 287		
	Årets avskrivningar markanläggningar	-60 950	-59 588		
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-78 247 935</b>	<b>-73 729 062</b>		
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>279 619 508</b>	<b>281 363 392</b>		
	Bokförda värden byggnader	263 135 560	264 818 495		
	Bokförda värden mark	15 401 000	15 401 000		
	Bokförda värden markanläggningar	1 082 948	1 143 898		
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Myrstuguberget 3-11			
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus	122 741 000	103 265 000	226 006 000	226 006 000
	Bostäder hyreshus	158 000 000	48 800 000	206 800 000	206 800 000
	Lokaler	1 364 000	619 000	1 983 000	1 983 000
		<b>282 105 000</b>	<b>152 684 000</b>	<b>434 789 000</b>	<b>434 789 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>				
	Ingående värde pågående nyanläggningar	26 750			0
	Årets Investering, tak	3 899 652			26 750
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-26 750			0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>3 899 652</b>			<b>26 750</b>
<b>Not 11</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>				
	Medlemsandel HSB	500			500
		<b>500</b>			<b>500</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
	Förutbetald försäkring	168 914			158 284
	Förutbetald kabel-TV och bredband	186 960			393 655
	Förutbetald administration	1 339 964			1 241 692
	Upplupen intäkt parkeringsintäkter	38 644			44 832
	Upplupna ränteintäkter	0			3 444
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	340 759			129 469
		<b>2 075 241</b>			<b>1 971 376</b>

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,40%	2020-05-30	0	10 000 000
			<b>0</b>	<b>10 000 000</b>

**Not 14 Bank**

Swedbank			40 670	48 600
			<b>40 670</b>	<b>48 600</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,37%	2021-06-11	10 487 656	0
SBAB	1,79%	2022-09-16	10 000 000	0
SBAB	0,93%	2021-06-14	2 910 000	60 000
SBAB	1,51%	2021-04-16	4 924 641	659 654
SBAB	0,86%	2024-10-11	2 687 432	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	4 950 865	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	9 327 405	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	8 399 594	100 000
SBAB	0,77%	2024-10-11	1 907 411	249 987
SBAB	0,77%	2024-10-11	2 313 681	303 095
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	6 890 598	30 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2025-06-18	25 142 191	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2021-03-25	12 203 664	0
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	11 785 862	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,92%	2022-01-25	20 746 867	126 000
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	8 764 283	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	4 350 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,90%	2022-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2021-09-24	4 400 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2023-08-25	24 640 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2023-11-24	21 800 511	0
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	34 232 918	495 648
			<b>242 865 579</b>	<b>2 874 384</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>183 018 428</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 497 536
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	228 493 659

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	285 493 000	285 493 000
varav i eget förvar	11 142 000	11 142 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>274 351 000</b>	<b>274 351 000</b>

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde	595 685	595 685
Uttag	-6 000	0
	<b>589 685</b>	<b>595 685</b>

<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	136 937	271 812
	<u>136 937</u>	<u>271 812</u>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	40 283	49 404
Personalens källskatt	27 900	27 877
Arbetsgivaravgifter	26 081	23 557
Övriga kortfristiga skulder	16 153	38 732
	<u>110 417</u>	<u>139 570</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	663 073	691 153
Upplupna räntekostnader	326 179	433 849
Upplupen revision	24 000	23 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 585 690	2 742 334
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	511 291	115 706
	<u>4 110 233</u>	<u>4 006 242</u>
<b>Not 20 Eventualförpliktelser</b>		
Inga		
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.</b>		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		

Huddinge \_\_\_/\_\_\_ 2021

.....  
Tommy Sjöberg

.....  
Daniel Naruszewicz

.....  
Emelie Jansson

.....  
Katarina Ellström

.....  
Klas Johnsson

.....  
Peter Nilsson

.....  
Bengt Orre

.....  
Ulla Olsson-Engström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....  
Anna Palmqvist Ngadiuba  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarblick i Huddinge, org.nr. 716417-9603

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Huddinge den / 2021

.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Anna Palmqvist Ngadiuba  
Av föreningen vald revisor