

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

Org nr 716405-7510

Årsredovisning

för räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2020

| | | | |
|---|---|--|--|
| Postadress Brf Mälarstrand 1 Kristinebergs Strand 33 112 52 STOCKHOLM | Fakturaadress Brf Mälarstrand 1 REF 99 22 36 00 FE 391 838 73 FRÖSÖN | Pant & Överlåtelse HSB Stockholm FE 5409 838 77 FRÖSÖN | Webbplats http://brfmalarstrand1.se e-post info@brfmalarstrand1.se |
|---|---|--|--|

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1 (716405-7510) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020, föreningens 27:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta förening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1998-03-19 fastigheten Kräftan 1 i Stockholms kommun. Fastigheten fick 2002-12-04 ny beteckning - Kräftan 6.

Föreningens fastighet består av ägd mark med en areal av 4 003 m² bebyggd med tre flerbostadshus i sju våningar och källare.

I bostadshuset, som färdigställdes 1998, finns 82 bostadsrätter med en total boyta på 6 564,5 m². I varje hus finns ett trapphus. Fjärrvärme används vid uppvärmning. Frånluft (F) används vid ventilation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret (från 2020-09-01, dessförinnan Länsförsäkringar).

Bostadsrättstillägg, måste tecknas av varje medlem själv, som ett tillägg på hemförsäkringen.

Lägenhetsfördelning

| | Hus 7 (31:an) | | Hus 8 (33:an) | | Hus 9 (35:an) | | Totalt alla hus | |
|------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | Antal | Boyta m ² | Antal | Boyta m ² | Antal | Boyta m ² | Antal | Boyta m ² |
| 1 rum och kokvrå | 6 | 210,5 | | | | | 6 | 210,5 |
| 2 rum och kök | 7 | 382 | 1 | 54,5 | 3 | 180 | 11 | 616,5 |
| 3 rum och kök | 7 | 518 | 8 | 608,5 | 7 | 514,5 | 22 | 1 641,0 |
| 4 rum och kök | 6 | 553,5 | 11 | 1 006,5 | 11 | 1 006,5 | 28 | 2 566,5 |
| 5 rum och kök | 5 | 510 | 5 | 510 | 5 | 510 | 15 | 1 530,0 |
| | 31 | 2 174,0 | 25 | 2 179,5 | 26 | 2 211,0 | 82 | 6 564,5 |

Gemensamma lokaler

I Kristinebergs Strand 31 finns det en gemensam bastu i bottenvåningen. I Kristinebergs Strand 33 finns ett övernattningsrum i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra. I källarplanet på samma adress finns ett hobbyrum.

Samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 7, Kräftan 8 och Kräftan 9. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum inom Kräftan 9. Föreningens andel uppgår till 32%.

Fastighetens tekniska status

Reparationer och löpande underhåll

Föreningens kostnad för reparationer och löpande underhåll uppgick till 239 430 kr (165 146 kr).

De största enskilda posterna är:

| | |
|--|-----------|
| Löpande underhåll av nycklar/låssystem | 72 679 kr |
| Löpande underhåll av hiss | 43 028 kr |
| Löpande underhåll av dörrar | 27 826 kr |

Underhållsplan

Underhållsplanen för planerat periodiskt underhåll upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens förslag på reservering till eller ianspråktagande av fond för yttre underhåll.

Under året har planen uppdaterats.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske baserat på föreningens underhållsplan dock med minst 20 kr/m² lägenhetsyta. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Styrelsen föreslår att 80 kr/m² avsätts till fonden.

Planerat underhåll

Kostnaden för planerat underhåll uppgick till 106 233 kr (föregående år 92 211 kr).

| | |
|------|--|
| 2020 | Renovering av pelarna Upprustning av brandluckor Byte av takstosar |
| 2019 | Stampolning Upprustning av hobbyrum |
| 2018 | Målning av tvättstugor Torktumlare i 35:an |
| 2017 | Målning av bänkar VVC pump och expansionskärl Låssystem Postboxar |
| 2016 | Låssystem |
| 2015 | Torkskåp |

Fastighetsförvaltning

Under året har HSB har skött fastighetsförvaltningen. I slutet av året har upphandling skett och tre leverantörer har utvärderats där beslut togs att byta från HSB till Svefab.

Styrelse och revisorer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

- Tomas Andersson, ordförande
- Andreas Nyberg, ekonomiansvarig
- Christer Persson, sekreterare
- Birgitta Bexell, ledamot
- Henrik Johanson, ledamot
- Helen Erikson, suppleant
- Catharina Lundberg Rådsten, suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 15 (14) protokollförda sammanträden (nr. 253 – 267). Styrelseomkostnaderna har uppgått till 0 kr (1 900 kr).

Ersättning har utgått till samtliga i ovan nämnda styrelse, totalt 94 600 kr exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Revisorer

- BoRevision AB, externrevisor
- Mats Hessmark, internrevisor
- Jan Westring, internrevisor suppleant (ej arvoderad)

Valberedning

- Olle Hillman, sammankallande
- Elisabeth Serrander
- Jan Westring

Husvärdar

- Kim Nygård, Kristinebergs Strand 31
- Olle & Monika Hillman, Kristinebergs Strand 33
- Bengt Lagewald, Kristinebergs Strand 35

Ersättning har utgått med 990 kr per person till internrevisor, valberedning, husvärdar samt ansvariga för gästrummet, totalt 7 920 kr. Max ett arvode per medlem utbetalas även om fler uppdrag skulle finnas.

Föreningen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-18 och reviderades 2015-06-24 samt 2018-11-13.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1998-04-23.

Överlåtelser och andrahandsuthyrning

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittligt kvadratmeterpris på 100 287 kr (90 197 kr) och 1 (1) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar regleras av föreningens stadgar 30 och 31 §§ samt hyresnämndens rekommendationer och avgift debiteras sedan 2015-07-01 enligt stadgarna 7 §.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Pandemin har påverkat föreningen t.ex. var de flesta styrelsemöten digitala, stämman hölls utomhus och beläggningen av gästrummet halverades.
- Gruppavtal för bredband med Ownit har startats där kostnaden nu ingår i avgiften.
- Service och upprustning av brandluckor är gjord.
- Renovering av pelare har genomförts.
- Nya draghandtag till entrédörrarna har monterats på utsidan.
- Tätningslister till balkongdörrar har delats ut till de medlemmar som önskat.
- Efter stämmobeslut har föreningens gästrum under 2020 fått ny inredning. Hopvikbara turistsängar har ersatts med en bäddsoffa och soffbord. Ett högsåp som förut tog upp en stor del av rummet har ersatts av en enkel förvaringsmöbel för sängkläder till bäddsoffan. En ny TV har också installerats. Möjlighet att koppla upp sig på internet finns även.
- Efter stämmobeslut genomfördes en höststäddag då bl.a. byte av lister på trädgårdsförrådet gjordes, trädgårdsarbete samt städning i gemensamma utrymmen genomfördes.
- Omläggning av tre lån har genomförts under fjärde kvartalet i enlighet med räntepolicy.
- En extra amortering utfördes med 400 tkr d.v.s. totalt amorterades under året 800 tkr.
- Genomgång av leverantörsavtal har påbörjats under året.
- Efter genomförd upphandling valdes Svefab som ny fastighetsförvaltare från 2021-01-01.
- Strandhugget har kommit ut i 7 (7) nummer (nr. 111 – 117).
- Samfälligheten har haft 4 (4) protokollförda möten. De väsentligaste aktiviteterna har varit:
 - Marksyn där samfällighetens representant tillsammans med markentreprenören gått igenom vårt gemensamma område och där resultatet utgör grunden för den löpande skötseln.
 - Ekonomisk förvaltning. Ett förskott betalas halvårsvis till Kräftan 1620 som sköter samfällighetens ekonomiska förvaltning.
 - Kostnadsreducering för grovsoprummet. För detta ändamål har en projektgrupp tillsatts. En enkätundersökning är genomförd och resultatet redovisas 2021.
 - Skrivelse till kommunen med begäran om farthinder på Kristinebergs Strand. Ingen åtgärd från kommunens sida.
 - Besiktning av lekplats.
 - Återställning av gräsmatta och häck efter Kräftan 1620:s gårdsrenovering.
 - Trädbeskärning för att optimera belysningen.

Framtida utveckling

- Arbete enligt underhållsplan:
 - Besiktning och ev. justering av värmesystem.
 - Förbättringsmålning av vissa gemensamma utrymmen.
 - Översyn nedre delen fasader.
- Arbete enligt tidigare stämmobeslut.
- Arbete med översyn av samtliga leverantörer.
- Ökad samverkan med nyckelleverantörer som städ och fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är per 2020-12-31 placerade till följande villkor:

| Låneinstitut | Låne- nummer | Ränta | Ränte- ändringsdag | Villkors- ändringsdag | Urspr. löptid (mån) | Återst. löptid (mån) | Lånebelopp |
|--------------|-----------------|-------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|
| Stadshypotek | 403017 | 0,99% | 2024-12-30 | 2024-12-30 | 60 | 48 | 8 900 030 |
| Stadshypotek | 457301 | 0,46% | 2023-10-30 | 2023-10-30 | 36 | 34 | 17 000 000 |
| Stadshypotek | 462328 | 0,31% | 2021-12-01 | 2021-12-01 | 12 | 11 | 14 000 000 |
| Stadshypotek | 466330 | 0,22% | 2021-03-30 | 2021-12-30 | 3 | 3 | 14 760 000 |
| | | | | | | | 54 660 030 |

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 1998 och har deklarerats som färdigställd hos Skattemyndigheten. Fastigheten har åsatts värdeår 1998.

Den kommunala fastighetsavgiften är 1 429 kr (1 377 kr) per år och lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen betalar 0 kr (0 kr) i inkomstskatt på kapitalinkomsterna.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har fr.o.m. 2001-01-01 tecknat avtal med HSB om ekonomisk förvaltning.

Inlånade medel till HSB omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Frånvaron av insättningsgaranti innebär att föreningens medel inte till någon del är skyddade och således kan förloras om HSB försätts i konkurs eller annars har betalningssvårigheter.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

| | |
|---|--------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 124 st |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 5 st |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | 7 st |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 122 st |

Flerårsöversikt

Nyckeltal

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 4 849 | 4 817 | 4 016 | 3 984 | 4 146 | 4 502 | 4 514 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 164 | 236 | -90 | -225 | -503 | 176 | -467 |
| Soliditet (%) | 61,9 | 61,3 | 60,7 | 60,3 | 60,1 | 60,1 | 59,7 |
| Årsavgift (kr/kvm) | 650 | 650 | 596 | 599 | 614 | 670 | 670 |
| Totala intäkter (kr/kvm) | 739 | 734 | 612 | 607 | 632 | 686 | 688 |
| Sparande till framtida uh (kr/kvm) | 197 | 206 | 163 | 163 | 169 | 205 | 89 |
| Belåning, (kr/kvm) | 8 327 | 8 448 | 8 662 | 8 875 | 8 997 | 9 059 | 9 119 |
| Genomsnittsränta (%) | 0,73 | 0,81 | 1,02 | 1,10 | 1,38 | 1,83 | 2,85 |
| Räntekänslighet (%) | 13 | 13 | 15 | 15 | 15 | 13 | 14 |
| Drift och underhåll (kr/kvm) | 371 | 344 | 319 | 311 | 300 | 285 | 309 |
| Energikostnad (kr/kvm) | 165 | 163 | 162 | 160 | 153 | 141 | 146 |

Årsavgift (kr/kvm)

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea. Detta är ett genomsnitt i föreningen och för att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter (kr/kvm)

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea. Föreningar har intäkter utöver årsavgiften t.ex. garage- och lokalintäkter, som visas här.

Sparande till framtida underhåll (kr/kvm)

Föreningen har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar i form av planerat underhåll). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet beräknas som årets resultat justerat för avskrivningar och planerat underhåll per kvm boarea och skall ligga i nivå med den beräknade kostnaden per kvm enligt föreningens långsiktiga underhållsplan.

Belåning (kr/kvm)

Genomsnittsbelåning per kvm boarea. För att se skulden på en enskild bostadsrätt man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Genomsnittsränta (%)

Beräknas som räntekostnaden i förhållande till genomsnittlig belåning.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent avgiften behöver höjas om räntan på fastighetslånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll (kr/kvm)

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader (kr/kvm)

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår. Kostnaden ingår också i drift och underhåll.

Förändring i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början | 24 726 000 | 59 991 000 | 2 705 160 | 2 446 504 | 235 755 | 90 104 419 |
| Reservering fond för yttre uh | | | 525 160 | -525 160 | | |
| Ianspråktagande fond för yttre uh | | | -92 211 | 92 211 | | |
| Balanserat i ny räkning | | | | 235 755 | -235 755 | |
| Årets resultat | | | | | 164 403 | 164 403 |
| Belopp vid årets slut | 24 726 000 | 59 991 000 | 3 138 109 | 2 249 310 | 164 403 | 90 268 822 |

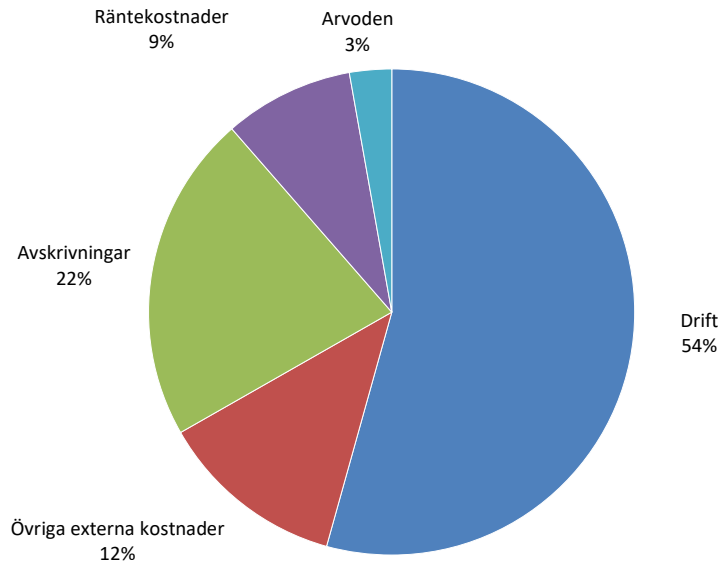
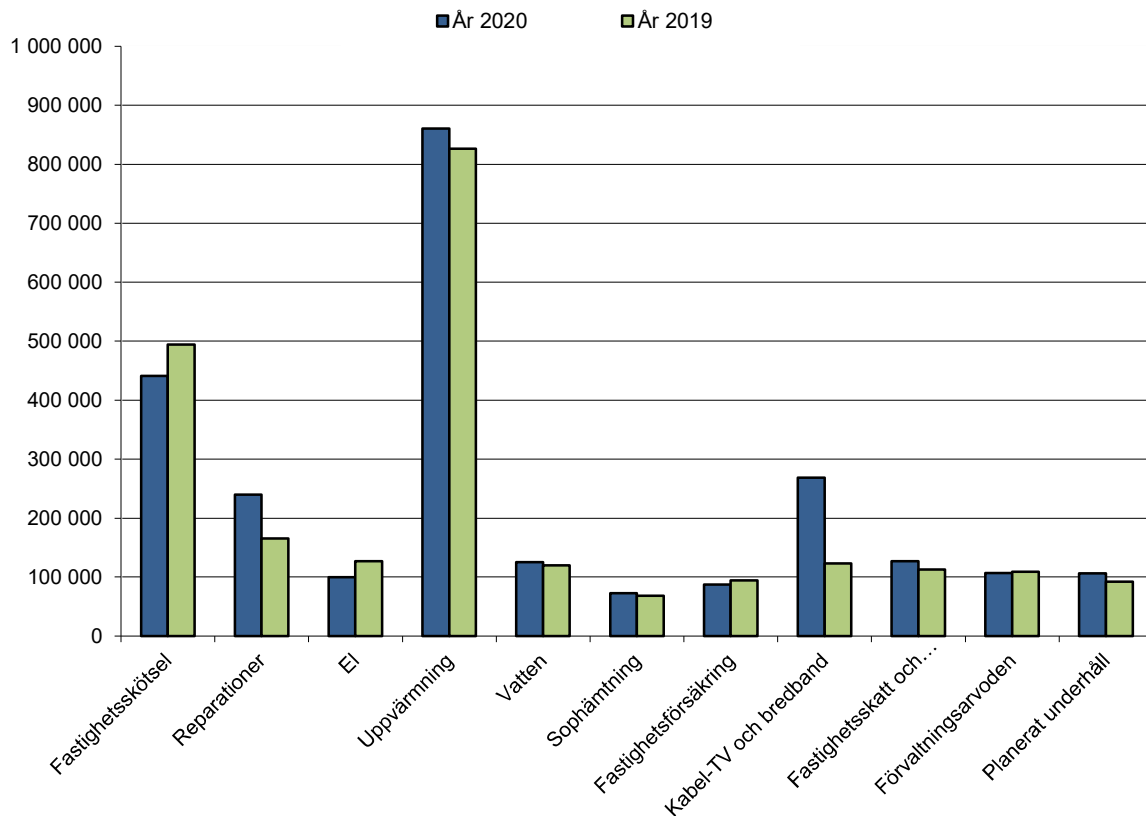
Resultatdisposition

Till föreningsstämmans disposition står följande vinstmedel

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 249 310 |
| Årets resultat | 164 403 |
| | 2 413 713 |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt

| | |
|---|------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 525 160 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -106 233 |
| Balanseras i ny räkning | 1 994 786 |
| | 2 413 713 |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1**Totala kostnader****Fördelning driftkostnader**

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 4 848 785 | 4 817 117 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 544 696 | -2 347 140 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -582 520 | -630 157 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -130 801 | -126 116 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 022 800 | -1 022 800 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 280 817 | -4 126 214 |
| Rörelseresultat | | 567 968 | 690 903 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 684 | 779 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -404 249 | -455 927 |
| Summa finansiella poster | | -403 565 | -455 148 |
| Årets resultat | | 164 403 | 235 755 |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 144 249 850 | 145 272 650 |
| | | <u>144 249 850</u> | <u>145 272 650</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>144 249 850</u> | <u>145 272 650</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 0 | 600 |
| Övriga fordringar | Not 8 | 827 330 | 1 230 406 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | <u>203 067</u> | <u>227 031</u> |
| | | 1 030 397 | 1 458 038 |
| Kortfristiga placeringar | Not 10 | 500 000 | 0 |
| Kassa och bank | Not 11 | 3 575 | 4 825 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 533 972</u> | <u>1 462 863</u> |
| Summa tillgångar | | <u>145 783 822</u> | <u>146 735 513</u> |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 84 717 000 | 84 717 000 |
| Yttre underhållsfond | 3 138 109 | 2 705 160 |
| | <u>87 855 109</u> | <u>87 422 160</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 2 249 310 | 2 446 504 |
| Årets resultat | 164 403 | 235 755 |
| | <u>2 413 713</u> | <u>2 682 259</u> |
| Summa eget kapital | <u>90 268 822</u> | <u>90 104 419</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 <u>25 100 030</u> | <u>55 060 030</u> |
| | 25 100 030 | 55 060 030 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 29 560 000 | 400 000 |
| Leverantörsskulder | 173 312 | 212 990 |
| Skatteskulder | 17 138 | 222 548 |
| Övriga skulder | Not 14 30 755 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 <u>633 765</u> | <u>735 526</u> |
| | 30 414 970 | 1 571 064 |
| Summa skulder | <u>55 515 000</u> | <u>56 631 094</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>145 783 822</u> | <u>146 735 513</u> |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 164 403 | 235 755 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 022 800 | 1 022 800 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 187 203</u> | <u>1 258 555</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 24 511 | -77 500 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -316 094 | -89 695 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>895 621</u> | <u>1 091 360</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -800 000 | -1 400 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-800 000</u> | <u>-1 400 000</u> |
| Årets kassaflöde | 95 621 | -308 640 |
| Likvida medel vid årets början | 1 234 786 | 1 543 426 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 330 407 | 1 234 786 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som förfaller inom ett år tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,918% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Noter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 266 252 | 4 266 252 |
| Hyror | 566 751 | 537 920 |
| Övriga intäkter | 14 982 | 13 745 |
| Bruttoomsättning | <u>4 847 985</u> | <u>4 817 917</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | 800 | -800 |
| | 4 848 785 | 4 817 117 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 441 089 | 494 241 |
| Reparationer | 239 430 | 165 146 |
| El | 99 728 | 126 790 |
| Uppvärmning | 860 629 | 826 491 |
| Vatten | 124 988 | 119 785 |
| Sophämtning | 72 172 | 68 043 |
| Fastighetsförsäkring | 87 156 | 93 954 |
| Kabel-TV och bredband | 268 445 | 123 020 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 127 058 | 112 914 |
| Förvaltningsarvoden | 106 560 | 108 580 |
| Övriga driftkostnader | 11 207 | 15 965 |
| Planerat underhåll | 106 233 | 92 211 |
| | 2 544 696 | 2 347 140 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 479 976 | 516 446 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 13 499 | 9 297 |
| Administrationskostnader | 56 610 | 43 722 |
| Extern revision | 16 000 | 19 300 |
| Konsultkostnader | 11 250 | 36 250 |
| Medlemsavgifter | 5 184 | 5 142 |
| | 582 520 | 630 157 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 94 600 | 93 000 |
| Revisionsarvode | 990 | 990 |
| Övriga arvoden | 6 930 | 5 940 |
| Sociala avgifter | 28 281 | 26 186 |
| | 130 801 | 126 116 |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 565 | 730 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 0 | 1 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 119 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 0 | 48 |
| | 684 | 779 |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 402 999 | 454 729 |
| Övriga räntekostnader | 1 250 | 1 198 |
| | 404 249 | 455 927 |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 111 400 000 | 111 400 000 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 156 400 000 | 156 400 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -11 127 350 | -10 104 549 |
| Årets avskrivningar | -1 022 800 | -1 022 800 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 150 150 | -11 127 350 |
| Utgående redovisat värde | 144 249 850 | 145 272 650 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 111 000 000 | 111 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 142 000 | 142 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 147 000 000 | 147 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 352 000 | 352 000 |
| Summa taxeringsvärde | 258 494 000 | 258 494 000 |
| Not 8 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 498 | 445 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 826 832 | 1 229 961 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 0 | 1 |
| | 827 330 | 1 230 406 |
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 202 948 | 227 031 |
| Upplupna intäkter | 119 | 0 |
| | 203 067 | 227 031 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 10 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 500 000 | 0 |
| | 500 000 | 0 |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Not 11 Kassa och bank | | |
| Handelsbanken | 3 575 | 4 825 |
| | 3 575 | 4 825 |

| Not 12 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
|---|------------|-------|---------------|------------|----------------------|
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 403017 | 0,99% | 2024-12-30 | 8 900 030 | 400 000 |
| Stadshypotek AB | 457301 | 0,46% | 2023-10-30 | 17 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 462328 | 0,31% | 2021-12-01 | 14 000 000 | 0 |
| Stadshypotek AB | 466330 | 0,22% | 2021-03-30 | 14 760 000 | 0 |
| | | | | 54 660 030 | 400 000 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 660 030

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 25 100 030

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 71 288 000 71 288 000

| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | |
|---|-------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 29 560 000 | 400 000 |
| | 29 560 000 | 400 000 |
| Varav amortering | 400 000 | 400 000 |

| Not 14 Övriga skulder | | |
|------------------------------|---------------|----------|
| Källskatt | 30 755 | 0 |
| | 30 755 | 0 |

| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 16 742 | 33 853 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 384 681 | 411 767 |
| Övriga upplupna kostnader | 232 342 | 289 906 |
| | 633 765 | 735 526 |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

| Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut | | |
|--|--|--|
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | |

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 1

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Tomas Andersson

.....
Andreas Nyberg

.....
Christer Persson

.....
Henrik Johanson

.....
Birgitta Bexell

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Mats Hessmark

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av föreningen vald externrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälärstrand 1, org.nr. 716405-7510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälärstrand 1 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 och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Mälarderstrand 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Stockholm den / 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Mats Hessmark
Av föreningen vald revisor