

Årsredovisning för
Brf Mälartrion
769629-8962

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltning

Föreningen har anlitat följande leverantörer för förvaltning av fastighet och byggnader:

Ekonomisk och administrativ förvaltning - Brf-Ekonomen i Stockholm AB
Teknisk förvaltning/Fastighetskötsel - t.o.m. 31 oktober Veidekke Nära AB, fr.o.m. 1 november
Fastighetsallians AB.
Fastighetsjour - Securitas AB.
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll - Svensk Parkmiljö AB.
Trappstädning - Stådhuset i Stockholm AB.
Återvinning - Liselott Lööf Miljö AB.
Hushållsavfall - Stockholm Vatten och Avfall AB.
Parkering, bevakning - Parkeringservice Svenska AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 157 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 12 st. Antalet medlemmar som utträtt är 17 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 152 st. Under året har 12 överlåtelse skett fg. år var det 13 st.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f.n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f.n. 473 kr.

STYRELSE och REVISORER

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-27 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Charlotta Göller	Ordförande
Michael Rall	Vice ordförande/ekonomiansvarig
Annika Engdell	Styrelseledamot
Sylwia Borowiak	Styrelseledamot
Yunus Basboda	Styrelseledamot, avgick 2019-08-28
Abraham Gorgis	Styrelseledamot
Viktor Skogqvist	Styrelsesuppleant
Annika Renöfält-Grahn	Styrelsesuppleant

Vid den ordinarie stämman avgick ledamöterna i bildarstyrelsen;

Björn Isaksson	Styrelseordförande
Maria Widroth	Styrelseledamot
Royem Mohsin	Styrelseledamot, Invald 2019-01-25
Andreas Sundberg	Styrelseledamot, Avgick 2019-01-25
Sofia Gustafsson	Styrelseledamot
Michael Rall	Styrelseledamot

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes Niclas Wärenfeldt, Borevision till ordinarie revisor med Jörgen Götehed som suppleant

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälartriön, 769629-8962 får härmed avge årsredovisning för 2019.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades 2015. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Sveaorden 3 i Stockholms kommun. På föreningens mark finns tre flerfamiljshus med total 110 lägenheter på adresserna Ålgrytevägen 29, 29A, 31, 31A, 33 och 33A i Skärholmen. Föreningens byggnader uppfördes 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnader och ytor

Bostadsytan uppgår till 5 995 kvm.

Lokalarea 60 kvm.

Markarealen är 4 126 kvm

Lägenhetstyp	Antal
1 rok	24
2 rok	57
3 rok	17
4 rok	12
Totalt	110 st

Varje lägenhet har ett förråd antingen i den egna lägenheten eller på bottenplanet i hus 1 (Ålgrytevägen 31) eller hus 2 (Ålgrytevägen 33).

Parkering och cykelförvaring

Föreningen har tillgång till 38 bilplatser och 3 mc-platser i garage samt 7 parkeringsplatser på egen mark, för uthyrning till medlemmarna. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i hus 1 (Ålgrytevägen 31) och hus 2 (Ålgrytevägen 33). Dessutom finns cykelförvaring i garaget.

Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam gård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittbänkar.

Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i soprum i hus 1 (Ålgrytevägen 31). I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall. Under hösten 2019 har styrelsen enligt stämmobeslut tagit in offerter för att anlägga en ny miljöstation. Arbetet förväntas påbörjas under 2020.

P

Valberedning

Elin Nyman, sammankallande och Elin Sjöberg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Miljöstation: projektet med att bygga en ny miljöstation har fortsatt enligt stämmobeslut. Skälet till beslutet är att den nuvarande lösningen inte är optimal och ekonomiskt hållbar.

Balkonginglasning: en grupp har under året arbetat med att undersöka och ta fram offerter från företag som erbjuder lösningar för balkonginglasning. Valet föll på Windoor och avtal tecknades under hösten med Hans Nylander, HNAB. Inglassning kommer att ske i början av år 2020. Drygt 20 bostadsrättsinnehavare har skrivit avtal med Windoor.

Förrådsgruppen: under hösten påbörjades ett arbete med att hitta utrymmen i de tre husen som skulle kunna omdisponeras till lägenhetsförråd. En grupp av intresserade bildades genom föreningens facebook-sida. Inga konkreta förslag har ännu kommit fram och arbetet fortsätter under våren 2020.

2-årsbesiktningen har genomförts under hösten 2019. Åtgärdande av brister påbörjades under november-december.

Extra amortering har gjorts på föreningens lån med 4,5 miljoner kr.

En ny trädgårdsgrupp skapades. Gruppen består av 3 personer: Sylwia Borowiak, Daniela Sameland och Elin Grune.

Under året har två städdagar genomförts.

En första glöggfika för medlemmar organiserades på initiativ av trädgårdsgruppen. I trädgården har också funnits julbelysning och julgran.

Tre nyhetsbrev har skrivits och delats ut till medlemmarna.

En Facebook-grupp har startats och har 89 medlemmar. Brf Mälartriön har en hemsida; www.brfmalartrion.se.

Ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten samt amortering på föreningens lån.

Årsavgifter och individuell mätning för hushållsel och varmvatten

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 716,5 kr. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten, med mera.

Dessutom har Föreningen upphandlat kollektivt bredband och TV-paketet lagom från Telia, vilket ingår i årsavgiften. Styrelsen har inga planer på att höja årsavgiften.

Föreningen tillämpar Individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje lägenhet och aviseras i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal. För närvarande är enhetspriset satt till 50 kr, inkl moms/kubikmeter för varmvatten. Priset på hushållsel höjdes från 1,30 kr till 1,50 kr, inkl moms/kWh från aviseringen i april 2019.

Flerårsöversikt

	2019	Belopp i kr 2018
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm	717	717
Sparande*	241	781
Driftkostnader, kr/kvm	363	375
Fastighets- och hushållsel	67	69
Fjärrvärme	73	71
Vatten	21	21
Räntekostnader, kr/kvm	149	145
Avskrivning, kr/kvm	574	574
Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm	50	50
Fastighetslån, kr/kvm	13 835	14 665
Genomsnittlig låneränta, %	0,99 %	0,95 %
Yttre underhållsfond	606 000	303 000
Nettoomsättning	5 270 440	5 288 061
Resultat efter finansiella poster	-1 197 250	114 051
Soliditet, %	76	74

*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA = Sparande. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insats	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	264 560 000		-508 220
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		303 000	-303 000
Årets resultat			-1 197 250
Vid årets slut	264 560 000	303 000	-2 008 470

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-811 220
årets resultat	-1 197 250
Totalt	-2 008 470
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	303 000
balanseras i ny räkning	-2 311 470
Summa	-2 008 470

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 270 440	5 287 606
Övriga rörelseintäkter	3	129 399	1 463 140
Summa rörelseintäkter		5 399 839	6 750 746
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 937 329	-2 049 998
Övriga förvaltningskostnader	5	-261 125	-219 466
Personalkostnader	6	-26 283	-14 456
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 473 004	-3 473 004
Summa rörelsekostnader		-5 697 741	-5 756 924
Rörelseresultat		-297 902	993 822
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 348	-879 771
Summa finansiella poster		-899 348	-879 771
Resultat efter finansiella poster		-1 197 250	114 051
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 197 250	114 051
Skatter			
Årets resultat		-1 197 250	114 051

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	345 995 159	349 468 163
Summa materiella anläggningstillgångar		345 995 159	349 468 163
Summa anläggningstillgångar		345 995 159	349 468 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 810	62 352
Övriga fordringar		52 640	666 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	161 077	565 060
Summa kortfristiga fordringar		316 527	1 293 897
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 550 205	4 731 662
Summa kassa och bank		1 550 205	4 731 662
Summa omsättningstillgångar		1 866 732	6 025 559
SUMMA TILLGÅNGAR		347 861 891	355 493 722

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		264 560 000	264 560 000
Fond för yttre underhåll		303 000	-
Summa bundet eget kapital		264 863 000	264 560 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-811 220	-622 271
Årets resultat		-1 197 250	114 051
Summa ansamlad förlust		-2 008 470	-508 220
Summa eget kapital		262 854 530	264 051 780
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	83 117 050	88 143 750
Mottagna långfristiga depositioner		71 825	71 825
Summa långfristiga skulder		83 188 875	88 215 575
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	653 000	653 000
Förskott från kunder		2 155	3 480
Leverantörsskulder		302 569	1 605 490
Skatteskulder		71 240	339 725
Övriga skulder		29 983	7 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	759 539	617 332
Summa kortfristiga skulder		1 818 486	3 226 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		347 861 891	355 493 722

Q

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 197 250	114 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 473 004	3 473 004
	<u>2 275 754</u>	<u>3 587 055</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 275 754	3 587 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	977 370	-927 371
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 407 881	-10 430 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 845 243	-7 770 557
Investeringsverksamheten		
Långfristig deposition	-	71 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	71 825
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	88 960 000
Amortering av låneskulder	-5 026 700	-89 671 005
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 026 700	-711 005
Årets kassaflöde	-3 181 457	-8 409 737
Likvida medel vid årets början	4 731 662	13 141 399
Likvida medel vid årets slut	1 550 205	4 731 662

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,38 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

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

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsattas värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Årsavgifter	4 295 832	4 296 280
Lokalhyra	119 082	122 188
Hyror, garage- och parkeringsplatser	425 703	447 819
Individuellt uppmätta förbrukningar	413 148	394 193
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	16 675	27 126
Summa	5 270 440	5 287 606

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Ersättning från entreprenören vid avräkning		932 536
Övriga aviserade adm.avgifter	23 324	23 037
Momsrestitution för lokal	102 000	502 713
Övriga externa intäkter	4 075	4 854
Summa	129 399	1 463 140

Not 4 Driftkostnader

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Fastighetsskötsel	97 575	97 934
Markskötsel	56 683	47 813
Snöröjning	67 204	69 939
Städning	81 717	85 760
Hisskostnader	3 551	3 440
Bevakningskostnader	7 046	5 296
Övriga fastighetsskötseltjänster	10 832	
Reparationer och underhåll	65 906	25 488
Fastighetsel	403 060	420 114
Fjärrvärme	444 867	431 043
Vatten	129 317	127 135
Avfallshantering	110 596	155 780
Försäkringspremie	63 111	59 483
Telia Lagom	333 917	461 238
Fastighetsskatt	38 840	38 400
Övriga externa kostnader	23 107	21 135
Summa	1 937 329	2 049 998

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Förvaltningskostnader	182 365	176 223
Bostadsrättsföreningens förvaltningskostnader	78 760	43 243
Summa	261 125	219 466

Not 6 Medelantalet anställda

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

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader och mark	3 473 004	3 473 004
Summa	3 473 004	3 473 004

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	353 520 000	353 520 000
	353 520 000	353 520 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 051 837	-578 833
-Årets avskrivning enligt plan	-3 473 004	-3 473 004
	-7 524 841	-4 051 837
Redovisat värde vid årets slut	345 995 159	349 468 163
varav mark	103 663 619	103 663 619
Taxeringsvärde, bostäder	122 000 000	99 600 000
Taxeringsvärde,lokaler	3 125 000	3 999 000
	125 125 000	103 599 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 61 416 850 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Individuellt uppmätta förbrukningar nov-dec 2019	64 068	70 408
Förutbetalda räntor	-	49 041
Fastighetsförsäkring	5 276	68 387
Ekonomisk förvaltning	29 163	-
Triple Play	54 780	55 750
Driftavräkning tom 31.12 2017, fordran entreprenören	-	313 301
Övriga förutbetalda kostnader	7 790	8 173
	161 077	565 060

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 0,880 % ffd 2020-02-04	10 243 050	14 780 000
Handelsbanken 0,800 % ffd 2020-10-30	14 780 000	14 780 000
Handelsbanken 0,890 % ffd 2021-10-30	29 700 000	29 700 000
Handelsbanken 1,390 % ffd 2023-10-30	29 047 000	29 536 750
	83 770 050	88 796 750
varav avtalade amorteringar 2020	-653 000	-653 000
Redovisat värde vid årets slut	83 117 050	88 143 750

Av föreningens lån förfaller 25 023 050 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000
	93 000 000	93 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

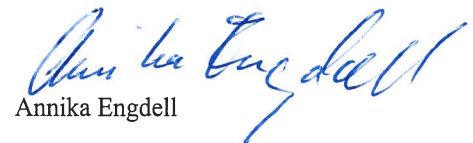
	2019-12-31	2018-12-31
Förutaviserade avgifter & hyror	447 629	433 610
Upplupna räntekostnader	145 076	-
Revision	20 000	20 000
El	27 171	45 899
Fjärrvärme	52 887	54 305
Snöröjning/sandning	18 938	24 188
Avfallshatering	15 378	21 441
Vatten	32 460	-
Övriga kostnader	-	17 889
	759 539	617 332

Underskrifter

Skärholmen 2020 - 0420


Charlotta Göller
Styrelseordförande

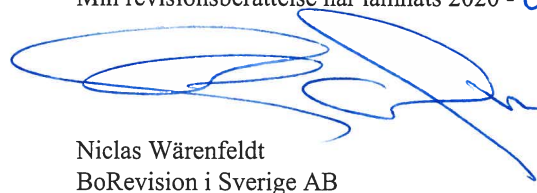

Michael Rall


Annika Engdell


Sylwia Borowiak


Abraham Gorgis

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-22



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälartion för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälartorn för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

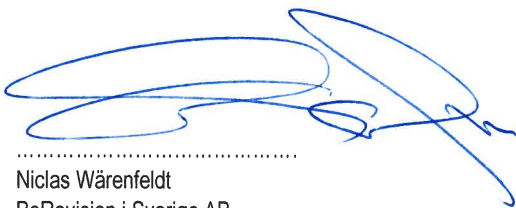
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22/4-2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor