

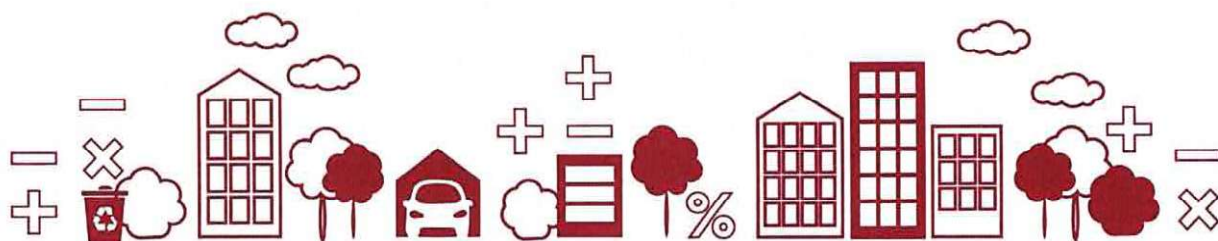
# ÅRSREDOVISNING

## Brf Mälartrion

769629-8962

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse.....    | 3-8   |
| Resultaträkning.....           | 9     |
| Balansräkning.....             | 10-11 |
| Kassaflödesanalys.....         | 12    |
| Noter.....                     | 13-17 |
| Underskrifter.....             | 18    |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

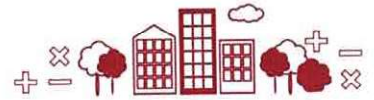
**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

AG



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälartion, 769629-8962 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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.

#### Fastighetsfakta

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.

#### Byggnad och ytor

Bostadsrättslägenheterna omfattar totalt 5 995 kvm BOA (bostadsarea) och tomtarealen 4 126 kvm. I föreningen finns också en lokal om 60 kvm LOA (lokalarea) för uthyrning.

#### Lägenhetsfördelning

|               |               |
|---------------|---------------|
| 1 rok         | 24 st         |
| 2 rok         | 57 st         |
| 3 rok         | 17 st         |
| 4 rok         | 12 st         |
| <b>Totalt</b> | <b>110 st</b> |

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 9 parkeringsplatser på egen mark, för uthyrning till medlemmarna. Förvaring av cyklar, barnvagnar och rullstolar finns i entréplan, Ålgrytevägen 31 och Ålgrytevägen 33. Dessutom finns cykelförvaring i garaget.

AGF  
3  
Borawick  
OG





### Allmänna utrymmen

Det finns en gemensam gård mellan de tre husen med pergola, planteringar, trätrall och sittbänkar. Trädgårdsgruppen har under året köpt in sittgrupper till gården.

Samtliga lägenheter är utrustade med källsorteringsmöjligheter under diskbänken. Det sorterade avfallet källsorteras vidare i fraktioner som finns i soprum, Ålgrytevägen 31. I anslutning till husen finns separata behållare för hushållssopor och matavfall. En ny miljöstation med markfasta behållare för hushållsavfall och matavfall stod färdig under hösten.

### Förvaltningsavtal

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Bredband och TV                           | Telia                          |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning   | Brf-Ekonomen i Stockholm AB    |
| El  | Ellevio AB                     |
| Entrémattor                               | CWF AB                         |
| Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning | Fastighetsallians AB           |
| Fastighetsjour                            | Securitas AB                   |
| Fiber                                     | TeliaSonera Skanova Access AB  |
| Fjärrvärme                                | AB Fortum Värme                |
| Försäkring                                | Moderna Försäkringar           |
| Hissar                                    | Schindler Hiss AB              |
| Hushållsavfall                            | Stockholm Vatten och Avfall AB |
| Låssystem                                 | SolidLås/Axlås Skärholmen      |
| Mätöverföring                             | Techem Sverige AB              |
| Parkering, bevakning                      | Parkeringservice Svenska AB    |
| Systematiskt brandarbete                  | Fastighetsallians AB           |
| Trappstädning                             | Städhuset i Stockholm AB       |
| Trädgårdsskötsel                          | Fastighetsallians AB           |
| Vinterunderhåll                           | Svensk Parkmiljö AB            |
| Återvinning                               | Liselott Löf Miljö AB          |

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsårets utgång 149 medlemmar (2019: 158 st). Överlåtelse under året: 18 st (2019: 11 st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 kr.

AG  
4  
Brasiek



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

En ordinarie föreningsstämma genomfördes med poströstning stadgeenligt den den 26 maj 2020.

En extrastämma genomfördes den 28 september, även den med poströstning och sittande styrelse återvaldes:

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Charlotta Göller      | Ordförande                      |
| Michael Rall          | Vice ordförande/ekonomiansvarig |
| Annika Engdell        | Styrelseledamot                 |
| Sylwia Borowiak       | Styrelseledamot                 |
| Abraham Gorgis        | Styrelseledamot                 |
| Viktor Skogqvist      | Styrelsesuppleant               |
| Annika Renöfält-Grahn | Styrelsesuppleant               |

### Styrelsearbete

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB | Ordinarie revisor |
| Jörgen Götehed                             | Revisorssuppleant |

### Valberedning

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Elin Nyman    | Sammanställande |
| Tanvir Mansur |                 |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

År 2020 har givetvis präglats av coronapandemin. Något positivt i det svåra, var att en medlem tog initiativ till en lista för frivilliga som kan hjälpa till med inhandlingen åt isolerade medlemmar. Föreningens ekonomi har inte påverkats nämnvärt och planerade projekt har kunnat genomföras.

Miljöstation: en ny, mer ändamålsenlig och ekonomiskt hållbar miljöstation med markfasta behållare anlades under 2020.

Parkeringsplatser: i samband med att den nya miljöstationen anlades, frigjordes utrymme för att anlägga två nya parkeringsplatser utomhus.

Asfaltering och stenläggning: i samband med miljöstationsanläggning och nya parkeringsplatser, asfalterades den lilla gångvägen för att göra den mer hållbar. För att minska indraget grus i entréer och hissar, lät föreningen även stenlägga gruspartier på innergården.

Balkonginglasning: balkonginglasningar gjordes av flera medlemmar.

AG  
5  
Borowiak





Förråd och cykelrum: en arbetsgrupp tog tillsammans med fastighetsförvaltaren fram ett förslag för ombyggnad av gemensamma utrymmen till extra förråd. Den extra föreningsstämman antog förslaget, men styrelsen ansåg att det måste vidareutvecklas och förtydligas samt inkludera bättre cykelförvaring. Arbetet fortsätter under 2021.

2-årsbesiktningen genomfördes under hösten 2019. Åtgärdande av brister har pågått under 2020 och fortsätter under 2021.

Trädgårdsgruppen bestående av Sylwia Borowiak, Daniela Sameland och Elin Grune har under året varit aktiva och bland annat planterat vårlökar, köpt in trädgårdsmöbler och satt upp blomlådor. I trädgården har under vintertid även funnits julbelysning.

Nyhetsbrev: 4 st nyhetsbrev har givits ut.

Nya entrémattor: de gamla mattorna med Veidekke-logga byttes ut mot nya miljövänliga entrémattor som är mer effektiva och inte behöver bytas lika ofta.

OVK och värme- och ventilationsinjustering: obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under hösten 2020. I samband med OVK:n genomfördes även en värme- och ventilationsinjustering.

Huskurage: Styrelsen antog under året en policy om Huskurage. Det handlar i korthet om att vi som grannar ska våga och vilja agera om vi upplever oro för våld i nära relation i föreningen.

Systematiskt brandskyddsarbete: Styrelsen har tillsammans med Fastighetsallians AB tagit fram en plan för systematiskt brandskyddsarbete.

Fjärrstyrd garageöppning: fjärrstyrd garageportsöppning har installerats för att underlätta för bilförare att ta sig in och ut ur garagen.

### **Föreningens 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 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 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och hyror. Genomsnittlig årsavgift per kvm och år exkl. individuell mätning för varmvatten och hushållsel uppgår till 716 kr. I årsavgiften ingår bostadsrättens andel av föreningens driftutbetalningar, som vatten, uppvärmning, fastighetsel, fastighetsskatt, underhåll av fastigheten, med mera.

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

M 6  
Borowiak  
AG

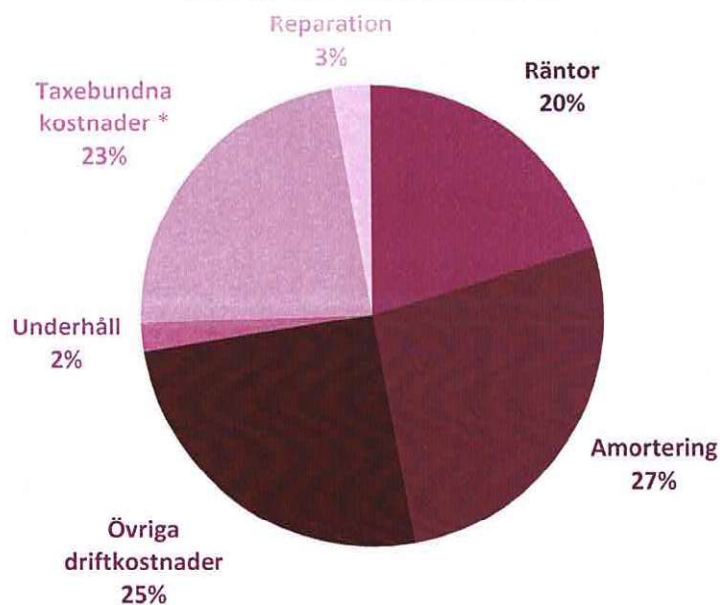


Föreningen tillämpar Individuell mätning för användning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje lägenhet och aviserad i efterskott tillsammans med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaderna i respektive kvartal.

Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.

För närvarande är enhetspriset satt till 40 kr, exkl. moms/kubikmeter för varmvatten och 1,20 kr exkl. moms/kWh för hushållsel.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

M 7  
Borowick  
AG  
OG



## Flerårsöversikt

|  | 2020    | 2019    | 2018   |
|--|---------|---------|--------|
| Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm BOA                | 717     | 717     | 717    |
| Sparande*, kr/kvm BOA                                | 337     | 241     | 781    |
| Driftkostnader, kr/kvm BOA                           | 331     | 363     | 375    |
| Fastighets- och hushållsel, kr/kvm BOA               | 49      | 67      | 69     |
| Fjärrvärme, kr/kvm BOA                               | 68      | 73      | 71     |
| Vatten, kr/kvm BOA                                   | 23      | 21      | 21     |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA                           | 142     | 149     | 145    |
| Avskrivning, kr/kvm BOA                              | 574     | 574     | 574    |
| Avsättning till fond för yttre underhåll, kr/kvm BOA | 50      | 50      | 50     |
| <br>   |         |         |        |
| Fastighetslån, kr/kvm BOA                            | 13 647  | 13 835  | 14 665 |
| Genomsnittlig låneränta, %                           | 0,97 %  | 0,99 %  | 0,95 % |
| Yttre underhållsfond                                 | 606 000 | 303 000 | -      |
| <br>   |         |         |        |
| Nettoomsättning, tkr                                 | 5 211   | 5 270   | 5 288  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr               | -1 434  | -1 197  | 114    |
| Soliditet, %   | 76      | 76      | 74     |

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

## Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i>           | <i>Medlems insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Ansamlad Förlust</i> |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Belopp vid årets början              | 264 560 000             | 303 000                     | -2 008 470              |
| Avsättning till yttre underhållsfond |                         | 303 000                     | -303 000                |
| Årets resultat                       |                         |                             | -1 434 277              |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | <b>264 560 000</b>      | <b>606 000</b>              | <b>-3 745 747</b>       |

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| Balanserat resultat                                   | -2 311 470         |
| Årets resultat  | -1 434 277         |
| <b>Totalt</b>   | <b>-3 745 747</b>  |
| <br>  |                    |
| disponeras för  |                    |
| avsättning för yttre underhållsfond                   | 303 000            |
| Balanseras i ny räkning                               | -4 048 747         |
| <b>Summa</b>  | <b>-3 745 747</b>  |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AG  
8  
Balanserat





## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 5 210 618                         | 5 270 440                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 24 439                            | 129 399                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>5 235 057</b>                  | <b>5 399 839</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -2 004 996                        | -1 937 329                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -234 966                          | -261 125                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -93 241                           | -26 283                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -3 475 067                        | -3 473 004                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 808 270</b>                 | <b>-5 697 741</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-573 213</b>                   | <b>-297 902</b>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -861 064                          | -899 348                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 434 277</b>                 | <b>-1 197 250</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 434 277</b>                 | <b>-1 197 250</b>                 |
| <b>Skatt</b>                                      |            | -                                 | -                                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-1 434 277</b>                 | <b>-1 197 250</b>                 |

M 9  
BORWIK  
PAG



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 8          | 343 139 004        | 345 995 159        |
| <b>Summa byggnader och mark</b>              |            | <b>343 139 004</b> | <b>345 995 159</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>343 139 004</b> | <b>345 995 159</b> |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 24 453             | 102 810            |
| Övriga fordringar                            |            | 42 625             | 52 640             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9          | 148 343            | 161 077            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>215 421</b>     | <b>316 527</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 1 929 487          | 1 550 205          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 144 908</b>   | <b>1 866 732</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>345 283 912</b> | <b>347 861 891</b> |

M 10  
Borawick AG  
AG



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                      |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                      |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 |            | 264 560 000        | 264 560 000        |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 606 000            | 303 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>265 166 000</b> | <b>264 863 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |            | -2 311 470         | -811 220           |
| Årets resultat                                  |            | -1 434 277         | -1 197 250         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |            | <b>-3 745 747</b>  | <b>-2 008 470</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>261 420 253</b> | <b>262 854 530</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 10,13      | 42 655 692         | 43 174 000         |
|   |            | 71 825             | 71 825             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>42 727 517</b>  | <b>43 245 825</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 11,13      | 39 976 666         | 40 596 050         |
| Förskott från kunder                            |            | 397                | 2 155              |
| Leverantörsskulder                              |            | 330 868            | 302 569            |
| Skatteskulder                                   |            | 62 500             | 71 240             |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 27 571             | 29 983             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12         | 738 140            | 759 539            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>41 136 142</b>  | <b>41 761 536</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>345 283 912</b> | <b>347 861 891</b> |

11  
30 januari 2021  
PAG  
AG





## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | -1 434 277                        | -1 197 250                        |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 3 475 067                         | 3 473 004                         |
|  | <u>2 040 790</u>                  | <u>2 275 754</u>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>2 040 790</b>                  | <b>2 275 754</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | 101 106                           | 977 370                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | -6 010                            | -1 407 881                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 135 886</b>                  | <b>1 845 243</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -618 912                          | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-618 912</b>                   | <b>-</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av lån  | -1 137 692                        | -5 026 700                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 137 692</b>                 | <b>-5 026 700</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>379 282</b>                    | <b>-3 181 457</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>1 550 205</b>                  | <b>4 731 662</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>1 929 487</b>                  | <b>1 550 205</b>                  |

M  
12  
Borwick  
PAG  
OG



## 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 att 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 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.

13  
Borawick  
PAG  
Ego



## 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

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                                 | 4 295 832                 | 4 295 832                 |
| Lokalhyra                                   | 120 853                   | 119 082                   |
| Hyror, garage- och parkeringsplatser        | 413 297                   | 425 703                   |
| Individuellt uppmätta förbrukningar         | 341 172                   | 413 148                   |
| Administrationsavgift andrahandsuthyrningar | 39 464                    | 16 675                    |
| <b>Summa</b>                                | <b>5 210 618</b>          | <b>5 270 440</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Övriga aviserade administrativa avgifter | 20 974                    | 23 324                    |
| Momsrestitution för lokal                | 600                       | 102 000                   |
| Övriga externa intäkter                  | 2 865                     | 4 075                     |
| <b>Summa</b>                             | <b>24 439</b>             | <b>129 399</b>            |

M 14  
Borås' sk  
FAG  
OG





#### Not 4 Driftkostnader

|                                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 130 012                   | 95 909                    |
| Teknisk förvaltning              | 49 369                    | 1 666                     |
| Markskötsel                      | 48 782                    | 56 683                    |
| Snöröjning                       | 35 750                    | 67 204                    |
| Städning                         | 94 375                    | 81 717                    |
| Hisskostnader                    | 12 382                    | 3 551                     |
| Bevakningskostnader              | 5 936                     | 7 046                     |
| Övriga fastighetsskötseltjänster | 600                       | 10 832                    |
| Reparationer och underhåll       | 200 746                   | 65 906                    |
| Fastighetsel                     | 294 143                   | 403 060                   |
| Fjärrvärme                       | 414 405                   | 444 867                   |
| Vatten                           | 136 727                   | 129 317                   |
| Avfallshantering                 | 122 042                   | 110 596                   |
| Försäkringspremie                | 72 020                    | 63 111                    |
| Telia Lagom                      | 338 321                   | 333 917                   |
| Fastighetsskatt                  | 31 250                    | 38 840                    |
| Övriga externa kostnader         | 18 136                    | 23 107                    |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 004 996</b>          | <b>1 937 329</b>          |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Revision                        | 19 125                    | 18 750                    |
| Föreningsgemensamma aktiviteter | 12 700                    | 2 285                     |
| Ekonomisk förvaltning           | 139 024                   | 111 180                   |
| Övriga externa kostnader        | 64 117                    | 128 910                   |
| <b>Summa</b>                    | <b>234 966</b>            | <b>261 125</b>            |

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

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

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 3 475 067                 | 3 473 004                 |
| <b>Summa</b>       | <b>3 475 067</b>          | <b>3 473 004</b>          |

15  
Borawiak  
PAG  
BY



## Not 8 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 353 520 000        | 353 520 000        |
| -Nyanskaffningar                       | 618 912            | -                  |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>354 138 912</b> | <b>353 520 000</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -7 524 841         | -4 051 837         |
| -Årets avskrivning                     | -3 475 067         | -3 473 004         |
| Vid årets slut                         | -10 999 908        | -7 524 841         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>343 139 004</b> | <b>345 995 159</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | 103 663 619        | 103 663 619        |
| <i>Taxeringsvärde</i>                  |                    |                    |
| Bostäder                               | 122 000 000        | 122 000 000        |
| Lokaler                                | 3 125 000          | 3 125 000          |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>125 125 000</b> | <b>125 125 000</b> |

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

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Individuellt uppmätta förbrukningar    | 56 357         | 64 068         |
| Fastighetsförsäkring                   | 6 068          | 5 276          |
| Ekonomisk förvaltning                  | 30 201         | 29 163         |
| Triple Play                            | 55 717         | 54 780         |
| Övriga förutbetalda kostnader          | -              | 7 790          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>148 343</b> | <b>161 077</b> |



## Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken 0,70 % ffd 2022-10-30    | 14 780 000        | 14 780 000        |
| Handelsbanken 1,39 % ffd 2023-10-30    | 28 394 000        | 29 047 000        |
|  | 43 174 000        | 43 827 000        |
| varav kortfristig del                  | -518 308          | -653 000          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>42 655 692</b> | <b>43 174 000</b> |

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.  
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken 0,90 % ffd rörlig 3 mån      | 9 758 358         | 10 243 050        |
| Handelsbanken 0,89% ffd 2021-10-30         | 29 700 000        | 29 700 000        |
|  | 39 458 358        | 39 943 050        |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | 518 308           | 653 000           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>39 976 666</b> | <b>40 596 050</b> |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Förutviserade avgifter & hyror         | 448 129        | 447 629        |
| Upplupna räntekostnader                | 140 739        | 145 076        |
| Revision                               | 20 000         | 20 000         |
| El                                     | 42 330         | 27 171         |
| Fjärrvärme                             | 51 942         | 52 887         |
| Snöröjning/sandning                    | -              | 18 938         |
| Avfallshatring                         | -              | 15 378         |
| Vatten                                 | 35 000         | 32 460         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>738 140</b> | <b>759 539</b> |

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 93 000 000        | 93 000 000        |
|                        | <b>93 000 000</b> | <b>93 000 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.

17  
Borawick AG 10  
OG





## Underskrifter

Skärholmen 2021 - 04-21

Charlotta Göller  
Styrelseordförande

Michael Rall

Annika Engdell

Sylwia Borowiak

Abraham Gorgis

Min revisionsberättelse har  
lämnats 2021 - 05-06

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

AG

## 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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 Mälartrion för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 6/5-2021



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor