

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarvik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Curt Mikael von Euler-Chelpin	Ordförande	
Linda Charlotte Hansson	Sekreterare	
Göran Sundin	Kassör	
Göran Nordendahl	Fastighetsansvarig	Vice ordförande
Gustaf Dehlin	Ledamot	
Jonas Johansson	Ledamot	Medlemsansvarig
Göran Granlund	Suppleant	
Elisabeth Samrelius	Suppleant	
Lennart Strandell	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden. 

Revisorer

Elisabeth Nilsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Anders Liljegrahn
Gunnar Strandlund

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Alexander Argus
Martina Miskovic
Helena von Euler

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

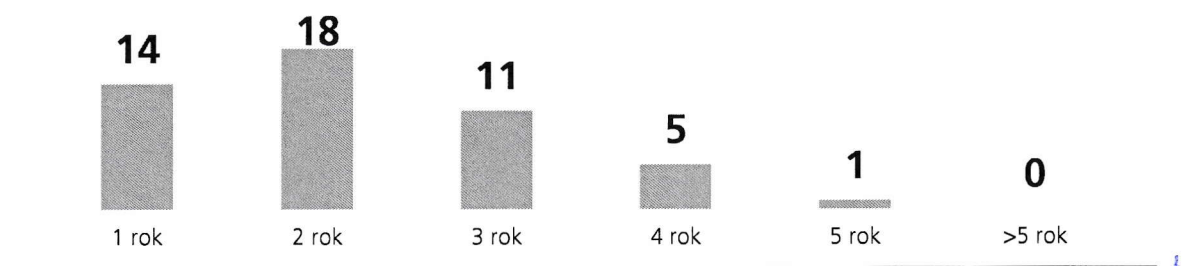
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 49 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fibernät för bredband	2016	
Nytt låssystem	2016 - 2017	
Hissrenovering	2015	
Balkonger	2012	
Säkerhetsdörrar	2011	
Ventilationskartering	2011	
Värmeslingor i stuprör	2011	
Fönsterrenovering	2010	
Spolning av avloppsstammar	2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	
Trapphusrenovering	2004	Trapphusen återställdes till originalfärgsättning.
Nytt nyckelsystem samt kodlåssystem.	2004 - 2005	
Fasadtvätt	2004	Gatusida
Elstambyte	2003 - 2004	Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind. Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
Renovering av balkonger	2002	Gårdssida
Omputsning av fasad	1998	
Rörstambyte	1986	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är nu god med en acceptabel likviditet till följd av avgiftsjusteringen 2017-10-01. Brf Mälarvik har förhållandevis låga avgifter och låg belåningsnivå.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-10-01 med 5 %.

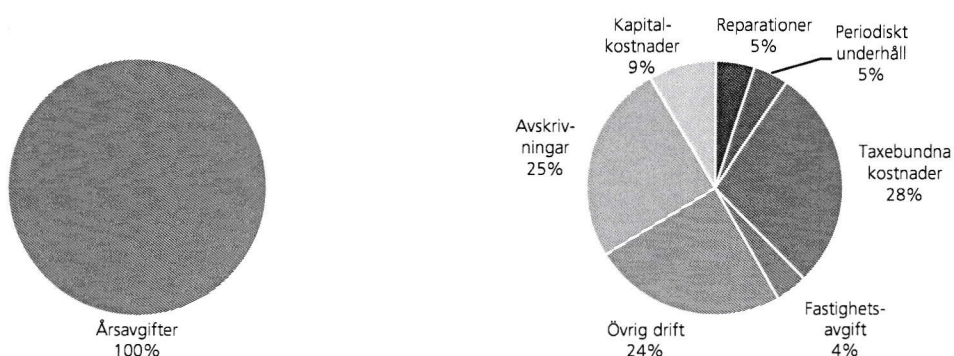
	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	698 962	819 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 804 974	1 782 652
Finansiella intäkter	124	259
Minskning kortfristiga fordringar	2 292	0
Balkongfond	8 960	8 900
Ökning av kortfristiga skulder	0	78 650
	1 816 351	1 870 462

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 299 086	1 662 130
Finansiella kostnader	167 755	190 817
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	45 813
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 730
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	313 665	0
	1 870 506	1 991 490
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	644 806	698 962
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-54 156	-121 029

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför 2018 hade styrelsen hoppats att likviditeten skulle förbättras, men det allmänna kostnadsläget gjorde att vi kom nära en kritisk situation i mitten på året. Styrelsen beslöt då att göra en mindre avgiftjustering på 5%, vilken infördes från oktober månad. Samtidigt infördes månadsbetalning för att hjälpa till och utjämna pengaflödet hos särskilt de många unga hushåll vi har i huset.

Under året har vårt nya låssystem trimmats in och fungerar nu väl. Tillsammans med våra säkerhetsdörrar – vårt "skalskydd" - och ett under året uppstartat säkerhetsinitiativ i samarbete med Polisen - "Grannsamverkan"- har vi nu anpassat säkerheten i vår fastighet till moderna normer och förväntningar.

Inga större renoveringar eller andra arbeten har startats eller planerats för de närmaste åren. Ett antal mindre förbättringar och underhållsaktiviteter har vidtagits. Vi har genomfört en OVK som krävt en hel del mindre justeringar av ventilationen i huset. Det sista godkännandet väntas under våren 2018. Den långsiktiga underhållsplanen har uppdaterats och styrelsen har nu bra koll på de större och mindre underhållsåtgärder som kommer att behövas under de närmaste 20 åren. Vi kan också säga att huset generellt sett är i gott skick och inga större åtgärder krävs under de närmaste åren.

Gården har fått en delvis ny utformning, med bl a nya cykelställ, så att det numera är god ordning på cyklar, sopor och snöröjning. Vi har också upprustat utemöblerna, delvis med medel donerade av den förra styrelsen. Under året har 2 städdagar och några andra gemensamhetsträffar med förtäring på gården hållits med rekordbra uppslutning. Städdagarna betyder verkligen mycket både för underhållet av huset och sammanhållningen bland oss som bor här. Detta är inte minst viktigt för säkerheten i huset. Grannsamverkan hjälper om vi grannar samverkar! *in*

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 87
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² totalyta	479	473	473	473
Lån/m ² totalyta	2 610	2 634	2 658	2 682
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	103	104	101	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	12	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	51	57	70
Soliditet (%)	0	0	1	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-226	-564	-392	-42
Nettoomsättning (tkr)	1 805	1 783	1 783	1 783

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	345 000	0	0	345 000
Uppskrivningsfond	1 320 800	0	-30 000	1 350 800
Upplåtelseavgifter	323 500	0	0	323 500
Kapitaltillskott	1 337 596	0	0	1 337 596
Fond för yttre underhåll	3 054 596	370 000	0	2 684 596
Balkongfond	47 480	8 960	0	38 520
S:a bundet eget kapital	6 428 972	378 960	-30 000	6 080 012
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 902 040	-370 000	-533 652	-5 998 388
Årets resultat	-225 650	-225 650	563 652	-563 652
S:a ansamlad förlust	-7 127 690	-595 650	30 000	-6 562 040
S:a eget kapital	-698 718	-216 690	0	-482 028

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-159 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 532 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-370 000
summa balanserat resultat	-7 061 980

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

88 265
-6 973 715

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 804 974	1 782 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		1 804 974	1 782 652
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 143 586	-1 528 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 500	-133 061
Personalkostnader	Not 6	0	-850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 197	-493 616
Summa rörelsekostnader		-1 797 283	-2 155 746
RÖRELSERESULTAT		7 691	-373 094
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 755	-190 817
Summa finansiella poster		-167 631	-190 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 940	-563 652
ÅRETS RESULTAT		-159 940	-563 652

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 722 306	9 197 843
Maskiner och inventarier	Not 9	65 219	87 879
Summa materiella anläggningstillgångar		8 787 525	9 285 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 791 025	9 289 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	539 269	595 725
Summa kortfristiga fordringar		539 280	595 725
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 534	129 537
Summa kassa och bank		129 534	129 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		668 814	725 262
SUMMA TILLGÅNGAR		9 459 839	10 014 484

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 500	668 500
Uppskrivningsfond		1 320 800	1 350 800
Kapitaltillskott		1 337 596	1 337 596
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 054 596	2 684 596
Balkongfond		47 480	38 520
Summa bundet eget kapital		6 428 972	6 080 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 902 040	-5 998 388
Årets resultat		-159 940	-563 652
Summa fritt eget kapital		-7 061 980	-6 562 040
SUMMA EGET KAPITAL		-633 008	-482 028
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 750 401	9 840 401
Summa långfristiga skulder		9 750 401	9 840 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	90 000	90 000
Leverantörsskulder		85 709	202 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 737	363 946
Summa kortfristiga skulder		342 446	656 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 459 839	10 014 484

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	40-50 år	40-50 år
Tak	35 år	35 år
Dörrar	50 år	50 år
Övriga standardförbättringar	40 år	40 år
Ventilation	10 år	10 år
Fönster	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 657 748	1 637 259
Årsavgifter - lokaler	85 218	84 166
Årsavgifter - garage	61 976	61 211
Öresutjämning	32	16
	1 804 974	1 782 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 650	38 628
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 019
	Städning entreprenad	53 100	49 956
	Städning enligt beställning	1 144	2 261
	Mattvätt/Hyrmattor	7 465	8 393
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	22 125
	Hissbesiktning	2 786	4 778
	Myndighetstillsyn	8 409	6 480
	Bevakning	24 710	0
	Gemensamma utrymmen	10 693	2 835
	Gård	10 740	5 391
	Serviceavtal	10 302	9 716
	Förbrukningsmateriel	2 310	3 389
	Störningsjour och larm	0	3 059
	Brandskydd	2 578	0
		151 887	161 029
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	4 000
	Tvättstuga	1 457	16 411
	Sophantering/återvinning	0	4 940
	Entré/trapphus	6 185	0
	Lås	14 515	55 794
	VVS	24 351	21 081
	Elinstallationer	0	3 513
	Hiss	11 281	26 817
	Skador/klotter/skadegörelse	39 240	24 855
		97 028	157 411
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	81 641
	Entré/trapphus	88 265	61 900
	Lås	0	91 125
	Bredband	0	138 313
		88 265	372 979
	Taxebundna kostnader		
	El	52 236	50 760
	Värme	389 305	390 400
	Vatten	54 781	52 094
	Sophämtning/renhållning	58 628	60 959
		554 950	554 213
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 694	73 432
	Kabel-TV	22 821	37 904
	Bredband	71 136	93 749
		171 651	205 085
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 805	77 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 143 586	1 528 219

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	688	0
	Juridiska åtgärder	0	11 844
	Hysesförluster	3	1
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 750
	Föreningskostnader	6 563	4 972
	Styrelseomkostnader	8 250	0
	Fritids- och trivselkostnader	8 917	3 271
	Förvaltningsarvode	77 606	75 529
	Administration	2 539	2 895
	Korttidsinventarier	16 385	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		155 500	133 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	0	850
		0	850

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	29 399	29 399
	Förbättringar	446 138	446 138
	Maskiner	22 660	18 079
		498 197	493 616

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 827 435	13 827 435
	Utgående anskaffningsvärde	13 827 435	13 827 435
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 629 592	-4 154 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 537	-475 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 105 129	-4 629 592
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 722 306	9 197 843
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 190 064	1 190 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 537 000	30 537 000
	Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
		100 537 000	100 537 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	1 537 000	1 537 000
		100 537 000	100 537 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 256	75 443
	Nyanskaffningar	0	45 813
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	121 256	121 256
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 377	-15 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 660	-18 079
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-56 037	-33 377
	Redovisat restvärde vid årets slut	65 219	87 879
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	215	215
	Skattefordran	23 782	26 085
	Klientmedel hos SBC	515 272	569 425
		539 269	595 725

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 684 596	2 606 864
	Reservering enligt stadgar	370 000	370 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-292 268
	Vid årets slut	3 054 596	2 684 596

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2021-11-28
	SEB	1,810 %	2 191 222	2 281 222	2020-08-28
	SEB	1,900 %	2 300 000	2 300 000	2022-09-28
	SEB	1,610 %	2 849 179	2 849 179	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 840 401	9 930 401	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
			9 750 401	9 840 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 390 401 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 358 731	10 358 731

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	941	930
	Avgifter och hyror	165 796	363 016
		166 737	363 946

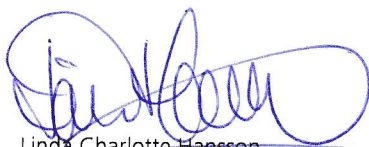
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

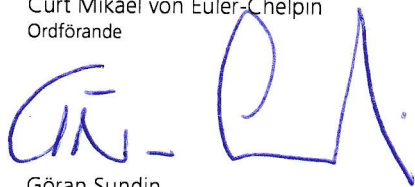
STOCKHOLM den 2 / 4 2018



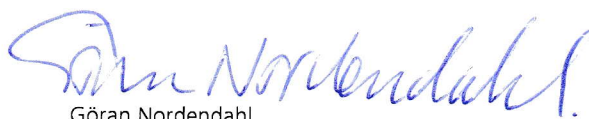
Curt Mikael von Euler-Chelpin
Ordförande



Linda Charlotte Hansson
Sekreterare



Göran Sundin
Kassör



Göran Nordendahl
Fastighetsansvarig



Gustaf Dehlin
Ledamot

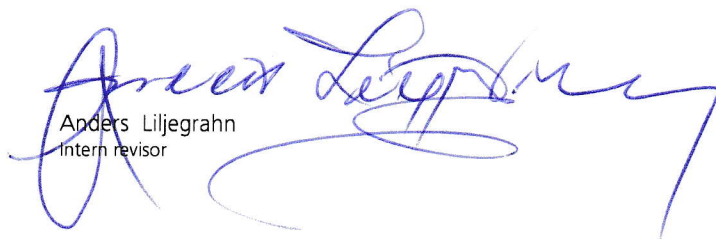


Jonas Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018



Elisabeth Nilsson
Extern revisor



Anders Liljegrahn
Intern revisor