



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Mälarvik

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarvik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-10-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mikael von Euler-Chelpin	Ordförande	
Linda Hansson	Sekreterare	
Göran Sundin	Kassör	Bitr fastighetsansvarig
Göran Nordendahl	Fastighetsansvarig	Vice ordförande
Jonas Johansson	Ledamot	Medlems- och IT-ansvarig
Elisabeth Samrelius	Ledamot	
Göran Granlund	Suppleant	
Mats Grönlund	Suppleant	
Jörgen Lapuhs	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Granlund, Mats Grönlund, Jonas Johansson, Jörgen Lapuhs, Göran Nordendahl, Göran Sundin och Mikael von Euler-Chelpin.

Styrelsen har under året avhållit 11 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 2018-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-12. Extra stämma för stadgeändring.

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.

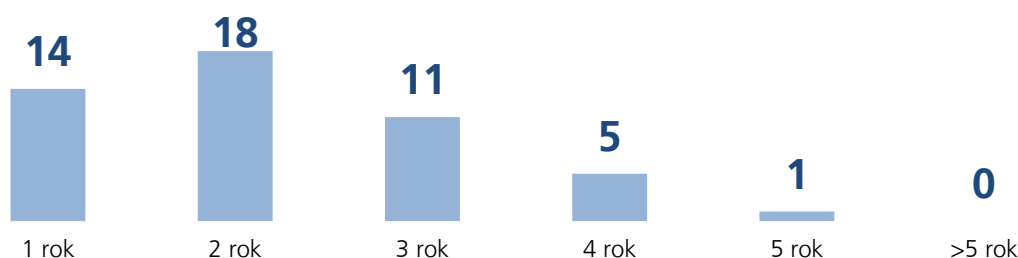
Värdeåret är 1929.

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
Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat	2018	Målning 2019
Nytt låssystem	2016 - 2017	Nytt låssystem med blippar porttelefon
Fibernät för bredband	2016	
Hissrenovering	2015	
Trapphusbelysning	2015	Trapphusets tryckknappar byttes ut till rörelsesensorer. Separat trappnosbelysning installerades i trapphuset på NM.
Kungsbalkonger reparerades	2015	Balkongsmide målades , fasaden putsades om och målades 2015.
Nya balkonger byggdes till en del lägenheter	2012	
Ventilationskartering	2011	
Värmeslingor i stuprör	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	
Fönsterrenovering	2010	
Spolning av avloppsstammar	2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	
Trapphusrenovering	2004	Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuschering utfördes 2017.
Fasadvätt	2004	Gatusida
Elstambyte	2003 - 2004	Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind.
Renovering av balkonger	2002	Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
Omputsning av fasad	1998	Gårdssida
Rörstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetshöjande åtgärder	2019	Efter brandskydds inspektion 2018
Polering av golv i entreplanen	2019	Även åtgärda skador på våningsplanen
Stamspolning	2019	Kommer att utföras regelbundet framöver
Underhållsmålning av fönster och foder	2019-2021	

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
Hissar	Kone

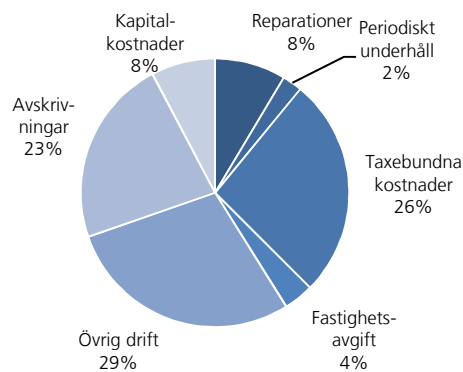
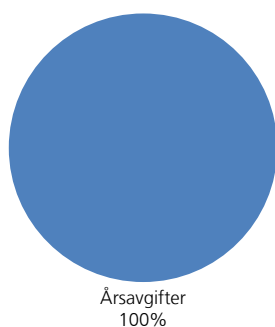
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med en förstärkt behållning på transaktionskontot.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 806	698 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 875 678	1 804 974
Finansiella intäkter	128	124
Minskning kortfristiga fordringar	1 089	2 292
Balkongfond	9 100	8 960
Ökning av kortfristiga skulder	125 070	0
	2 011 065	1 816 351
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 533 363	1 299 086
Finansiella kostnader	168 867	167 755
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	313 665
	1 792 230	1 870 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	863 642	644 806
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	218 836	-54 156

*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 1 337 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

Den förväntade förbättringen av föreningens likviditet till följd av avgiftsjusteringen i oktober 2017 har slagit väl ut. Föreningens ekonomi är nu god och vi har rimlig beredskap för att kunna möta både planerade och oförutsedda behov. Under året har inga stora underhållsåtgärder behövts men ett antal mindre åtgärder och löpande underhåll har genomförts. Dessutom har en vattenskada beroende på ett stopp i en av våra huvudstammar uppstått och åtgärdats. Som en konsekvens kommer vi att genomföra stamspolningar av samtliga stammar under våren 2019. -

Under året fick vi slutligen vår OVK godkänd. Vår radonmätning har också genomförts och med godkända värden. Vi har installerat mekanisk dörröppnare till gården och också reparerat muren mot grannfastigheten mot Pontonjärgatan. Även gårdens vattenutkastare har bytts och uppgraderats. Ett sopskåp har ersatts. Duschutrymmet i källaren, som kan användas av alla, har reparerats och fräschats upp. Huvudkran för vatten har bytts och förrådsdörrarna till utrymmet har reparerats. Vi har genomfört en skalskyddsinspektion och ett grannsamverkansmöte i samarbete med polisen. Vi har också gjort en Brandskyddsinspektion som visade på en bra situation men gav också förslag på en del säkerhetshöjande åtgärder som kommer att genomföras under 2019. Blåljuskod för räddningstjänst och polis har införts. Vi har under året haft ett par välbesökta städdagar där vi under trevlig samvaro med god förtäring förberett gården för sommar och vinter och dessutom städat och underhållit huset på områden som inte ingår i den veckovisa städningen. Traditionsenligt Luciamingel hölls också på Lucia med glögg och trevlig musik.

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: 78
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	479	473	473
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 586	2 610	2 634	2 658
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	107	103	104	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	44	51	57
Soliditet (%)	0	0	0	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-325	-160	-564	-392
Nettoomsättning (tkr)	1 872	1 805	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	1 290 800	0	-30 000	1 320 800
Upplåtelseavgifter	323 500	0	0	323 500
Kapitaltillskott	1 337 596	0	0	1 337 596
Fond för yttre underhåll	3 336 331	370 000	-88 265	3 054 596
Balkongfond	56 580	9 100	0	47 480
S:a bundet eget kapital	6 689 807	379 100	-118 265	6 428 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 313 715	-370 000	-41 675	-6 902 040
Årets resultat	-324 620	-324 620	159 940	-159 940
S:a ansamlad förlust	-7 638 335	-694 620	118 265	-7 061 980
S:a eget kapital	-948 528	-315 520	0	-633 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-324 620
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 943 715
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-370 000
summa balanserat resultat	-7 638 335

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	52 094
	-7 586 241

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 871 793	1 804 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 885	0
Summa rörelseintäkter		1 875 678	1 804 974
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 908	-1 143 586
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 357	-155 500
Personalkostnader	Not 6	-130 098	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 197	-498 197
Summa rörelsekostnader		-2 031 560	-1 797 283
RÖRELSERESULTAT		-155 881	7 691
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 867	-167 755
Summa finansiella poster		-168 739	-167 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 620	-159 940
ÅRETS RESULTAT		-324 620	-159 940

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 246 769	8 722 306
Maskiner	Not 9	42 559	65 219
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 289 328	8 787 525
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 292 828	8 791 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	757 027	539 269
Summa kortfristiga fordringar		757 027	539 280
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 534	129 534
Summa kassa och bank		129 534	129 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		886 561	668 814
SUMMA TILLGÅNGAR		9 179 388	9 459 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 500	668 500
Uppskrivningsfond		1 290 800	1 320 800
Kapitaltillskott		1 337 596	1 337 596
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 336 331	3 054 596
Balkongfond		56 580	47 480
Summa bundet eget kapital		6 689 807	6 428 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 313 715	-6 902 040
Årets resultat		-324 620	-159 940
Summa fritt eget kapital		-7 638 335	-7 061 980
SUMMA EGET KAPITAL		-948 528	-633 008
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 660 401	9 750 401
Summa långfristiga skulder		9 660 401	9 750 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	90 000	90 000
Leverantörsskulder		145 878	85 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 638	166 737
Summa kortfristiga skulder		467 516	342 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 179 388	9 459 839

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 719 146	1 657 748
Årsavgifter - lokaler	88 374	85 218
Årsavgifter - garage	64 272	61 976
Öresutjämning	1	32
	1 871 793	1 804 974

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	3 885	0
	3 885	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	17 650
	Fastighetsskötsel beställning	5 239	0
	Städning entreprenad	55 957	53 100
	Städning enligt beställning	393	1 144
	Mattvätt/Hyrmattor	8 350	7 465
	Sotning	2 322	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 072	0
	Hissbesiktning	4 078	2 786
	Myndighetstillsyn	1 695	8 409
	Bevakning	42 877	24 710
	Gemensamma utrymmen	3 525	10 693
	Gård	6 866	10 740
	Serviceavtal	11 127	10 302
	Förbrukningsmateriel	11 321	2 310
	Brandskydd	12 483	2 578
		180 304	151 887
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 457
	Entré/trapphus	0	6 185
	Lås	58 890	14 515
	VVS	30 642	24 351
	Hiss	1 473	11 281
	Skador/klotter/skadegörelse	24 254	39 240
	Vattenskada	72 365	0
		187 624	97 028
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	52 094	0
	Entré/trapphus	0	88 265
		52 094	88 265
	Taxebundna kostnader		
	El	61 489	52 236
	Värme	403 180	389 305
	Vatten	58 556	54 781
	Sophämtning/renhållning	60 714	58 628
		583 939	554 950
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 713	77 694
	Kabel-TV	23 215	22 821
	Bredband	71 136	71 136
		157 064	171 651
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 883	79 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 241 908	1 143 586

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 508	688
	Hyresförluster	1	3
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 750
	Föreningskostnader	8 593	6 563
	Styrelseomkostnader	10 200	8 250
	Fritids- och trivselkostnader	9 261	8 917
	Förvaltningsarvode	84 036	77 606
	Administration	3 227	2 539
	Korttidsinventarier	2 496	16 385
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		161 357	155 500

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor, arvodet avser år 2017 och 2018	100 000	0
	Sociala kostnader	30 098	0
		130 098	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	29 399	29 399
	Förbättringar	446 138	446 138
	Maskiner	22 660	22 660
		498 197	498 197

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 827 435	13 827 435
	Utgående anskaffningsvärde	13 827 435	13 827 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 105 129	-4 629 592
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 537	-475 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 580 666	-5 105 129
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 246 769	8 722 306
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 301	113 301
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 301	113 301
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 082	-25 422
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 660	-22 660
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 742	-48 082
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 559	65 219
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 955	7 955
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 955	7 955
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 955	-7 955
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 955	-7 955
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	215	215
	Skattefordran	22 704	23 782
	Klientmedel hos SBC	734 108	515 272
		757 027	539 269

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	3 054 596	2 684 596
	Reservering enligt stadgar	370 000	370 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 265	0
	Vid årets slut	3 336 331	3 054 596

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2021-11-28
	SEB	1,810 %	2 101 222	2 191 222	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		9 750 401	9 840 401	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
			9 660 401	9 750 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 300 401 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 358 731	10 358 731
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	59 250	0
	Sociala avgifter	18 650	0
	Ränta	932	941
	Avgifter och hyror	152 806	165 796
		231 638	166 737

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

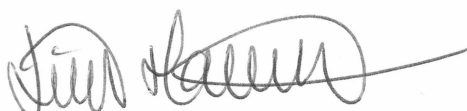
Två helautomatiska hjärtstartare har installerats i huset; en på Karlsviksgatan och en på Norr Mälarstrand. Båda sitter på våning 2. I samband med detta hölls ett glest besökt informationsmöte med 14 deltagare och en HLR utbildning med 9 deltagare. Vi kommer att anordna ytterligare utbildningar för intresserade. Utbildningen subventioneras av föreningen. Under året kommer fönstren mot Norr Mälarstrand att underhållsmålas. Vi kommer under våren att utföra en stamspolning av samtliga stammar i fastigheten. Svensk Brandskyddsplanering har börjat att åtgärda de säkerhetshöjande åtgärder som identifierades vid höstens inventering.

Styrelsens underskrifter

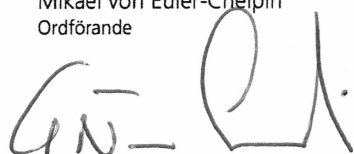
STOCKHOLM den 10 / 4 2019



Mikael von Euler-Chelpin
Ordförande



Linda Hansson
Sekreterare



Göran Sundin
Kassör



Göran Nordendahl
Fastighetsansvarig



Jonas Johansson
Ledamot



Elisabeth Samrelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2019



Elisabeth Nilsson
Extern revisor



Anders Liljegrahn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarvik, org.nr 702001-4960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. h

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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.

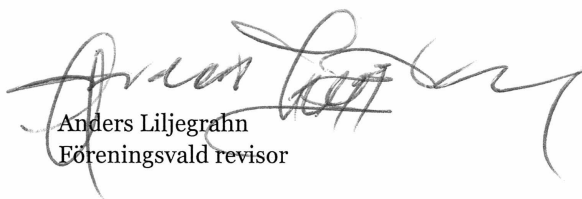
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om

ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2018



Elisabeth Nilsson
Auktoriserad revisor



Anders Liljegrahn
Föreningsvald revisor