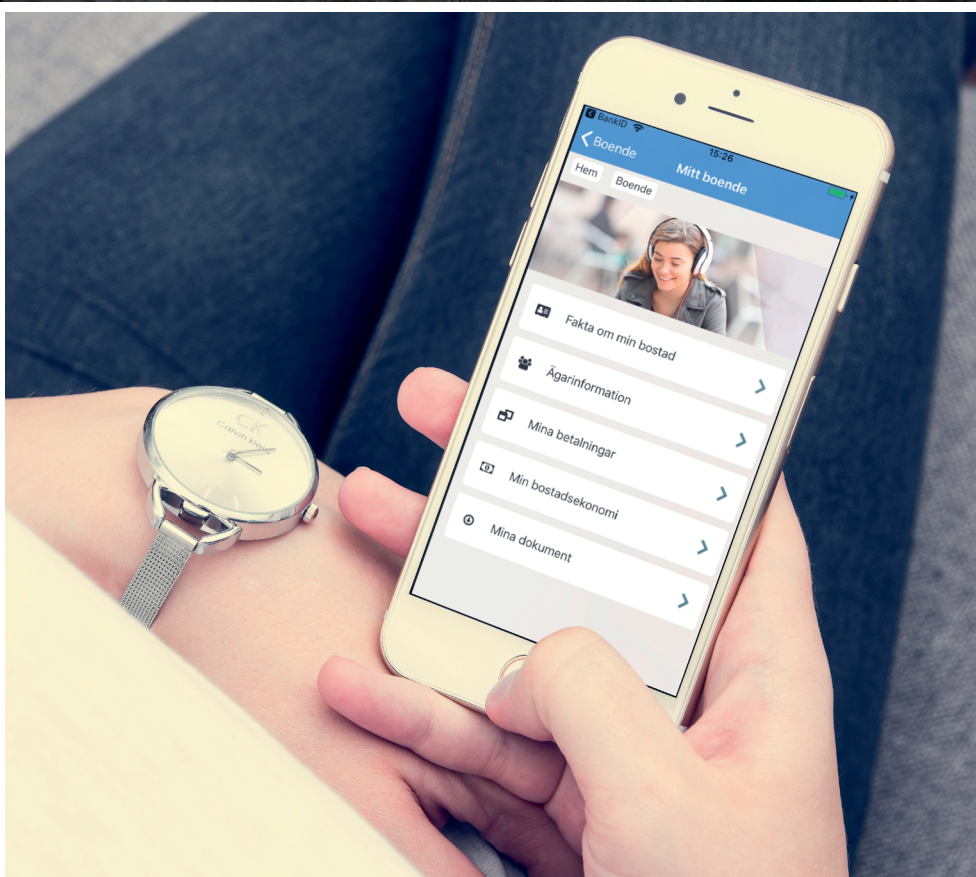




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarvik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Linda Hansson	Ledamot
Jonas Johansson	Ledamot
Göran Nordendahl	Ledamot
Elisabeth Samrelius	Ledamot
Marie Tiger	Ledamot
Mikael von Euler-Chelpin	Ordförande

Göran Granlund	Suppleant
Mats Grönlund	Suppleant
Jörgen Lapuhs	Suppleant

Avgick pga avflyttning 20191128

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Granlund, Mats Grönlund, Linda Hansson och Elisabeth Samrelius.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Elisabeth Nilsson

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Anders Liljegrahn
Gunnar Strandlund

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Alexander Argus
Martina Miskovic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och vattenburna radiatorer.

Byggnadsår och ytor

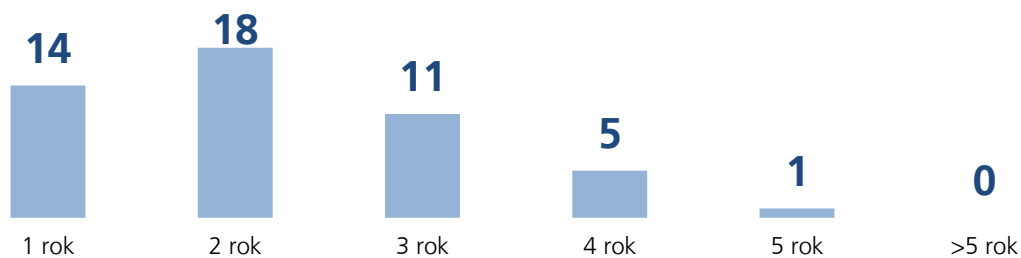
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhetshöjande åtgärder	2019	Efter brandskydds inspektion 2018
Stamspolning	2019	Kommer att utföras regelbundet framöver
Uppdatering av målning av dörrar etc i portuppgångarna	2019	Kommer att utföras regelbundet framöver
Polering av golv i entreplanen	2019	Även åtgärda skador på våningsplanen
Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat	2018	Målning 2019
Fibernät för bredband	2016	
Nytt låssystem	2016 - 2017	Nytt låssystem med blippar porttelefon
Hissrenovering	2015	
Kungsbalkonger reparerades	2015	Balkongsmide målades , fasaden putsades om och målades 2015.
Trapphusbelysning	2015	Trapphusets tryckknappar byttes ut till rörelsesensorer. Separat trappnosbelysning installerades i trapphuset på NM.
Nya balkonger byggdes till en del lägenheter	2012	
Värmeslingor i stuprör	2011	
Säkerhetsdörrar	2011	
Ventilationskartering	2011	
Fönsterrenovering	2010	
Spolning av avloppsstammar	2009	
Omläggning av tak	2007 - 2008	
Fasadvätt	2004	Gatusida
Trapphusrenovering	2004	Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuschering utfördes 2017.
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	
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

Föreningen har en stabil ekonomi och likviditetsnivå.

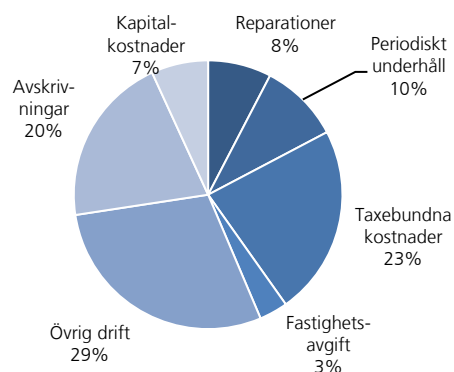
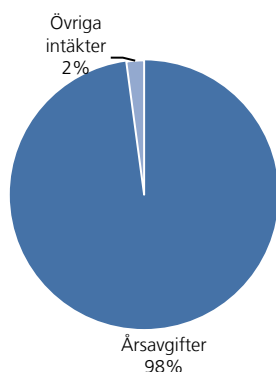
Avgifterna har varit oförändrade under de senaste två åren. På grund av ökade driftskostnader väljer styrelsen att höja avgifterna med 5% från och med april 2020.

Under 2019 har föreningen investerat i planerat underhåll enligt underhållsplan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 642	644 806
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 912 412	1 875 678
Finansiella intäkter	70	128
Minskning kortfristiga fordringar	2 155	1 089
Balkongfond	9 280	9 100
Ökning av kortfristiga skulder	61 722	125 070
	1 985 638	2 011 065
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 755 749	1 533 363
Finansiella kostnader	167 237	168 867
Minskning av långfristiga skulder	90 000	90 000
	2 012 986	1 792 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	836 294	863 642
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-27 348	218 836

*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 1 377 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

Föreningens ekonomi och likviditet har varit god under året. Vår beredskap för att kunna möta planerade och oförutsedda behov kommer dock sannolikt att kräva en avgiftsjustering under nästa år.

Under året har vi påbörjat underhållsmålning av fönsterbågar och karmar med fönstren som vetter mot Norr Mälarstrand. Under 2021 kommer underhållsmålning av fönstren mot Karlsviksgatan att göras. Fönstren mot gården är i så gott skick att ingen åtgärd behövs i dagsläget. Vi har också genomfört en underhållsspolning av samtliga avloppsstammar i huset. Vi kommer att regelbundet genomföra sådana i framtiden för att hålla våra stammar i så gott skick som möjligt. Vi har dessutom genomfört ett antal mindre åtgärder och planerat löpande underhåll.

Vi har installerat automatisk dörröppnare till gården från Karlsviksgatan för att underlätta för sophämtningen och för våra cyklister med avsikt att minska slitaget på dörr och karm.

Efter förra årets brandskyddsbesiktning har de då föreslagna åtgärderna genomförts och huset brandsäkerts.

Vi har polerat marmorgolven i entreerna och lagt in nya mattor. Målningen i trapphus och på dörrar har retoucherats och småskador och skavanker lagats.

På gården har vi lagat sprickor i asfalten, målat muren och uppdaterat plantor och blommor. I källaren har vi renoverat luftavfuktaren så att den nu fungerar problemfritt. Detta har väsentligt förbättrat klimatet i källaren.

En viktig åtgärd vi gjort för att höja vår gemensamma säkerhet är att installera hjärtstartare; en i varje uppgång. De sitter i skåp på våning 2 och är av helautomatisk typ. Vi har genomfört en HLR kurs (Hjärt- Lung- Räddning) för 12 personer och kommer att fortsätta att göra det 1-2 ggr per år framöver. Helst skulle alla i huset kunna HLR och veta hur man använder hjärtstartarna så att man kan hjälpa varandra. Om man hämtar hjärtstartaren ur sitt skåp så ljuder ett högt larm. Om ni hör det så uppmanar vi alla att omedelbart undersöka om ni kan hjälpa till. Även om ni inte gått kurs kan er hjälp behövas.

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. Traditionenligt Luciamingel hölls också på Lucia med glögg och trevlig musik.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 49 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	496	496	479	473
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 562	2 586	2 610	2 634
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	106	107	103	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	16	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	44	51
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-509	-325	-160	-564
Nettoomsättning (tkr)	1 872	1 872	1 805	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	1 260 800	0	-30 000	1 290 800
Upplåtelseavgifter	323 500	0	0	323 500
Kapitaltillskott	1 337 596	0	0	1 337 596
Fond för yttre underhåll	3 687 842	403 605	-52 094	3 336 331
Balkongfond	65 859	9 279	0	56 580
S:a bundet eget kapital	7 020 597	412 884	-82 094	6 689 807
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 959 846	-403 605	-242 526	-7 313 715
Årets resultat	-508 702	-508 702	324 620	-324 620
S:a ansamlad förlust	-8 468 548	-912 307	82 094	-7 638 335
S:a eget kapital	-1 447 951	-499 423	0	-948 528

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-508 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 556 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 605
summa balanserat resultat	-8 468 548

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

275 677
-8 192 871

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 871 775	1 871 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 637	3 885
Summa rörelseintäkter		1 912 412	1 875 678

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 510 791	-1 241 908
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 444	-161 357
Personalkostnader	Not 6	-62 514	-130 098
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-498 197	-498 197
Summa rörelsekostnader		-2 253 946	-2 031 560

RÖRELSERESULTAT

-341 534 **-155 881**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	70	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	-167 237	-168 867
Summa finansiella poster	-167 167	-168 739

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-508 702 **-324 620**

ÅRETS RESULTAT

-508 702 **-324 620**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 771 232	8 246 769
Maskiner	Not 9	19 899	42 559
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 791 130	8 289 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 794 630	8 292 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	727 524	757 027
Summa kortfristiga fordringar		727 524	757 027
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 534	129 534
Summa kassa och bank		129 534	129 534
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		857 058	886 561
SUMMA TILLGÅNGAR		8 651 688	9 179 388

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		668 500	668 500
Uppskrivningsfond		1 260 800	1 290 800
Kapitaltillskott		1 337 596	1 337 596
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 687 842	3 336 331
Balkongfond		65 859	56 580
Summa bundet eget kapital		7 020 597	6 689 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 959 846	-7 313 715
Årets resultat		-508 702	-324 620
Summa fritt eget kapital		-8 468 548	-7 638 335
SUMMA EGET KAPITAL		-1 447 951	-948 528
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 570 401	9 660 401
Summa långfristiga skulder		9 570 401	9 660 401
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	90 000	90 000
Leverantörsskulder		160 436	145 878
Övriga skulder		1 294	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	277 507	231 638
Summa kortfristiga skulder		529 237	467 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 651 688	9 179 388

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 719 146	1 719 146
Årsavgifter - lokaler	88 374	88 374
Årsavgifter - garage	64 272	64 272
Öresutjämning	-17	1
	1 871 775	1 871 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	40 636	0
Övriga intäkter	1	3 885
	40 637	3 885

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 708	0
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 239
	Städning entreprenad	64 405	55 957
	Städning enligt beställning	602	393
	Mattvätt/Hyrmattor	27 638	8 350
	Sotning	0	2 322
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 072
	Hissbesiktning	3 711	4 078
	Myndighetstillsyn	0	1 695
	Bevakning	0	42 877
	Gemensamma utrymmen	48 206	3 525
	Gård	6 219	6 866
	Serviceavtal	29 730	11 127
	Förbrukningsmateriel	13 522	11 321
	Störningsjour och larm	3 618	0
	Brandskydd	76 329	12 483
		295 686	180 304
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 083	0
	Lås	7 125	58 890
	VVS	9 103	30 642
	Elinstallationer	5 035	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 210	0
	Hiss	6 174	1 473
	Skador/klotter/skadegörelse	25 321	24 254
	Vattenskada	78 427	72 365
		141 477	187 624
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 500	52 094
	Entré/trapphus	43 246	0
	VVS	73 894	0
	Fönster	111 250	0
	Mark/gård/utemiljö	41 787	0
		275 677	52 094
	Taxebundna kostnader		
	El	61 647	61 489
	Värme	399 162	403 180
	Vatten	48 749	58 556
	Sophämtning/renhållning	44 498	60 714
		554 056	583 939
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 198	62 713
	Kabel-TV	23 737	23 215
	Bredband	71 136	71 136
		161 071	157 064
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 823	80 883
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 510 791	1 241 908

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 158	3 508
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	28 750
	Föreningskostnader	4 067	8 593
	Styrelseomkostnader	15 562	10 200
	Fritids- och trivselkostnader	15 030	9 261
	Studieverksamhet	2 719	0
	Förvaltningsarvode	83 014	84 036
	Administration	2 265	3 227
	Korttidsinventarier	7 393	2 496
	Konsultarvode	11 075	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 910
		182 444	161 357

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	50 000	100 000
	Sociala kostnader	12 514	30 098
		62 514	130 098

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	29 399	29 399
	Förbättringar	446 138	446 138
	Maskiner	22 660	22 660
		498 197	498 197

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-5 580 666	-5 105 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-475 537	-475 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 056 203	-5 580 666
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 771 232	8 246 769
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 190 064	1 190 064
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 535 000	30 537 000
	Taxeringsvärde mark	98 000 000	70 000 000
		134 535 000	100 537 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	99 000 000
	Lokaler	1 535 000	1 537 000
		134 535 000	100 537 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	113 301	113 301
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	113 301	113 301
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 742	-48 082
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 660	-22 660
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-93 402	-70 742
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 899	42 559
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 955	7 955
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 955	7 955
	Ackumulerade 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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	0	215
	Skattefordran	20 764	22 704
	Klientmedel hos SBC	706 760	734 108
		727 524	757 027

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 336 331	3 054 596
	Reservering enligt stadgar	403 605	370 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 094	-88 265
	Vid årets slut	3 687 842	3 336 331

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,610 %	2 500 000	2 500 000	2021-11-28
	SEB	1,900 %	2 300 000	2 300 000	2022-09-28
	SEB	1,810 %	2 011 222	2 101 222	2020-08-28
	SEB	1,610 %	2 849 179	2 849 179	2021-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 660 401	9 750 401	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
			9 570 401	9 660 401	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 210 401 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 358 731	10 358 731
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	74 250	59 250
	Sociala avgifter	23 330	18 650
	Ränta	923	932
	Avgifter och hyror	179 004	152 806
		277 507	231 638

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pga det generellt ökande kostnadsläget och för att säkerställa en fortsatt god likviditet så har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5% f o m 1 april.

Efter räkenskapsårets slut har vi råkat ut för en vattenskada i samband med en medlems renovering. En entreprenör orsakade läckage på vattenledning vid bilningsarbete i ett badrum. Vattenskadan och det åtföljande reparationsarbetet har påverkat flera andra lägenheter och lokaler. Några så omfattande att medlemmarna fått lov att flytta ut tillfälligt. Torkning och reparationsarbeten är under kontroll i samarbete med entreprenörer och försäkringsbolag.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 5 2020



Linda Hansson
Ledamot



Jonas Johansson
Ledamot



Göran Nordendahl
Ledamot



Elisabeth Samrelius
Ledamot



Marie Tiger
Ledamot



Mikael von Euler-Chelpin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionssed 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.

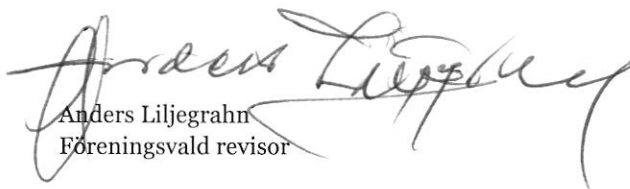
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 25/5 2020



Elisabeth Nilsson
Auktoriserad revisor



Anders Liljegrahn
Föreningsvald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

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

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

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

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

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.

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

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE