

# Årsredovisning 2019

## BRF MÄLARSLINGAN 716419-6094

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

| Innehåll:              | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Kassaflödesanalys      | 9    |
| Noter                  | 10   |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-05-05.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5 på adressen Odd fellowvägen 24 i Skärholmen. Föreningen har 2 hyreslokaler, 111 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 10 894 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Inger Withalisson     | Ordförande |
| Anders Lundbring      | Ledamot    |
| Marie-Louise Olofsson | Ledamot    |
| Oliver Smith          | Ledamot    |
| Ida Gabrielsson       | Ledamot    |
| Boris Jasnobulka      | Suppleant  |
| Jessica Peysson       | Suppleant  |
| Christer Rosenvik     | Suppleant  |

#### Valberedning

Kia Badas, Alanna Scott Syrén och Elisabeth Inenheim.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsett

#### Revisorer

|                |                      |         |
|----------------|----------------------|---------|
| Jan-Ove Brandt | Auktoriserad revisor | KPMG AB |
| Klas Åmark     | Internrevisor        |         |
| Dana Tesic     | Revisorssuppleant    |         |

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska  
underhåll

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2001-2002           | Skolhusets balkonger                                                              |
| 2003-2004           | Skolhusets tak                                                                    |
| 2005                | Byte av undercentraler                                                            |
| 2007,2010,2012-2017 | Balkonger på punkthusen                                                           |
| 2009-2019           | Trästaket kring uteplatserna och trapppräcken vid punkthusen                      |
| 2011                | Byte av värmeväxlare i undercentraler                                             |
| 2012                | Byte och målning av takplåten på skolhusets entréer                               |
| 2013                | Byte av 50 m stamledning i skolhusets kulvert                                     |
| 2014                | Installation av radonsaneringsanläggning skolhusets kulvert                       |
| 2014                | Plåtbeklädnad av fönster- balkongbågar på skolhusets mot gårdsgata                |
| 2014, 2016 och 2018 | Fällning av poppelträd                                                            |
| 2016                | Delvis byte och renovering av gatubelysning                                       |
| 2016-2017           | Påbörjat byte av trappbelysning till LED och närvarostyrd belysning               |
| 2016 och 2017       | Isolering av rören i kulverten under f.d. skolhuset                               |
| 2016                | Isolering och lagning av ytterdörren i gymnastiksalen                             |
| 2016                | Installation av avgasare på radiatorsystemet                                      |
| 2017                | Värmemätare för bevakning av inomhustemperaturen                                  |
| 2016                | Installation av övervakningssystem för fastighetsvärden med tillhörande driftlarm |
| 2014-2018           | Höjning av ekonomibyggnader, punkthusen                                           |
| 2017                | Isolering av vindarna på punkthusen                                               |
| 2017                | Byte av fönster f.d. skolhusets baksida                                           |
| 2017                | Övervakningssystem för energioptimering                                           |
| 2018                | Rengöring av hänggrännor och byte av trasiga takpannor                            |
| 2019                | Stängsel runt parkering OF                                                        |
| 2019                | Målning Trapphus                                                                  |
| 2018-2019           | Injustering av värmesystem                                                        |

Avtal med leverantörer

|                                                   |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                             | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| Teknisk Förvaltning                               | L&T                             |
| Skötsel av trädgård                               | Sätra Entreprenad               |
| Snöröjning och sandning                           | Sätra Entreprenad               |
| TV, Bredband och Telefoni                         | Com Hem                         |
| Utbildning, telefonrådgivning och medlemsförmåner | Bostadsrätterna                 |

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

#### Övrig verksamhetsinformation

L&T Genomför varje år en stadgeenlig besiktning av fastighetens status

L&T utför tillsammans med styrelsen uppdatering av UH-Plan.

L&T och styrelsen har tecknat ett avtal om Målstyrd Energiövervakning.

Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av det Systematiska Brandskyddsarbetet.

Föreningen tillhandahåller TV, Bredband och Telefonitjänster till medlemmarna genom ett grupp abonnemang med Com Hem

Föreningen arvoderar vicevärd för att ge stöd i den löpande fastighetsförvaltningen.

Styrelsen administrerar höst och vårstädning.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Genomgång med Fastighetskontoret inför ombyggnaden av deras bostadsrättslokal.

Löpande möten angående ombyggnationen av skolhusets tak.

Löpande underhåll av trappräcken och ekonomibyggnader.

Höjning av mark, omläggning av stenplattor och byte av trädetaljerna vid uteplatser.

Injustering av värmesystemet och byte av samtliga elements ventiler under 2018 och 2019.

Delvis byte av vred på handukstorkarna.

Ny belysning med skymningsrelä vid ekonomibyggnaderna.

Ny belysning vid skolhusets entréer.

Omförhandling av hyresavtalen med Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Energideklaration.

Målning av trapphusen.

#### Redovisning av fastighetskostnader

Under det senaste decenniet har Brf Mälarslingan under flera år haft ett positivt resultat, medan resultatet under några år gått med ett underskott. Det är framför allt en utgift som varierat rätt mycket mellan åren, nämligen planerade underhåll som är en del av fastighetskostnaderna. Under några år har föreningen genomfört större underhållsinsatser, som bytet av fönster i skolhuset och det är då som det blivit ett underskott. Men sedd på längre sikt har föreningens ekonomi varit god, föreningen har amorterat på lånen och det balanserade underskottet har minskat. (Flerårsöversikten ger information om utvecklingen under de senaste fyra åren)

#### Förändringar i avtal

Föreningen har genom Bostadsrätterna tecknat en fastighetsförsäkring med Protector.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 158 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

|                                       | 2019        | 2018        | 2017        | 2016        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 9 415 600   | 9 418 733   | 9 481 789   | 9 409 018   |
| Resultat efter fin. poster            | 219 339     | 2 012       | -1 140 297  | 1 163 488   |
| Soliditet, %                          | 34          | 34          | 34          | 34          |
| Yttre fond                            | 2 983 874   | 1 840 874   | 4 007 904   | 3 674 934   |
| Taxeringsvärde                        | 132 131 000 | 110 990 000 | 110 990 000 | 110 990 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 9 273       | 9 273       | 9 273       | 9 273       |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 606         | 606         | 606         | 606         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 8 792       | 8 889       | 8 986       | 9 080       |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,43        | 1,54        | 1,54        | 1,60        |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2018-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2019-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 32 118 979        | -                             | -                        | 32 118 979        |
| Upplåtelseavgifter    | 10 409 764        | -                             | -                        | 10 409 764        |
| Fond, yttre underhåll | 1 840 874         | -                             | 1 143 000                | 2 983 874         |
| Balanserat resultat   | -757 385          | 2 012                         | -1 143 000               | -1 898 373        |
| Årets resultat        | 2 012             | -2 012                        | 219 339                  | 219 339           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>43 614 244</b> | <b>0</b>                      | <b>219 339</b>           | <b>43 833 583</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 898 373        |
| Årets resultat      | 219 339           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 679 034</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 300 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -1 302 953        |
| Balanseras i ny räkning              | -676 081          |
|                                      | <b>-1 679 034</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 9 415 600                  | 9 418 733                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | -4                         | 10 058                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>9 415 596</b>           | <b>9 428 791</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3   | -5 570 904                 | -5 691 862                 |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -468 039                   | -432 436                   |
| Personalkostnader                                 | 5   | -387 502                   | -472 602                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 598 520                 | -1 553 670                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-8 024 965</b>          | <b>-8 150 569</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 390 631</b>           | <b>1 278 222</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | 1 543                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 171 292                 | -1 277 753                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 171 292</b>          | <b>-1 276 210</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>219 339</b>             | <b>2 012</b>               |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>219 339</b>             | <b>2 012</b>               |

## Balansräkning

|                                                | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                               | 6   | 119 211 879        | 120 675 183        |
| Maskiner och inventarier                       | 7   | 515 123            | 650 339            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |     | <i>119 727 002</i> | <i>121 325 522</i> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Långfristiga värdepappersinnehav               |     | 5 000              | 5 000              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <i>5 000</i>       | <i>5 000</i>       |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>             |     | <i>119 732 002</i> | <i>121 330 522</i> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |     | 34 549             | 321 170            |
| Övriga fordringar                              |     | 36 001             | 137 238            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 305 030            | 292 923            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <i>375 580</i>     | <i>751 331</i>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |                    |                    |
| Kortfristiga placeringar                       | 8   | 1 596 259          | 1 596 259          |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |     | <i>1 596 259</i>   | <i>1 596 259</i>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 6 029 201          | 4 609 956          |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |     | <i>6 029 201</i>   | <i>4 609 956</i>   |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i>             |     | <i>8 001 040</i>   | <i>6 957 546</i>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>127 733 042</b> | <b>128 288 068</b> |

## Balansräkning

|                                              | Not | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 42 528 743         | 42 528 743         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 983 874          | 1 840 874          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>45 512 617</b>  | <b>44 369 617</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 898 373         | -757 385           |
| Årets resultat                               |     | 219 339            | 2 012              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 679 034</b>  | <b>-755 373</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>43 833 583</b>  | <b>43 614 244</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                    |                    |
| Avsättningar                                 |     | 240 651            | 179 951            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>240 651</b>     | <b>179 951</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 80 606 847         | 81 513 695         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>80 606 847</b>  | <b>81 513 695</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 924 724            | 917 600            |
| Leverantörsskulder                           |     | 500 829            | 438 062            |
| Skatteskulder                                |     | 35 151             | 10 837             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 53 923             | 71 285             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 1 537 334          | 1 542 394          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 051 961</b>   | <b>2 980 178</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>127 733 042</b> | <b>128 288 068</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2019-01-01 -<br>2019-12-31 | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>4 609 956</b>           | <b>4 234 469</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | 219 339                    | 2 012                      |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 1 598 520                  | 1 553 670                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>1 817 859</b>           | <b>1 555 682</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 375 751                    | -441 689                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 64 659                     | 101 320                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>2 258 269</b>           | <b>1 215 312</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 60 700                     | 57 265                     |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -899 724                   | -897 090                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-839 024</b>            | <b>-839 825</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>1 419 245</b>           | <b>375 487</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>6 029 201</b>           | <b>4 609 956</b>           |

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mälarslingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Byggnad                  | 0,8-0,88 % |
| Fastighetsförbättringar  | 5-20 %     |
| Maskiner och inventarier | 10 %       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Nettoomsättning   | 2019             | 2018             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 0                | 912 840          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 928 635          | 15 355           |
| Hysesintäkter, p-platser | 187 709          | 190 230          |
| Årsavgifter, bostäder    | 5 617 636        | 5 615 613        |
| Årsavgifter, lokaler     | 966 936          | 966 936          |
| Övriga intäkter          | 1 708 444        | 1 711 519        |
| Övriga årsavgifter       | 6 240            | 6 240            |
| <b>Summa</b>             | <b>9 415 600</b> | <b>9 418 733</b> |

| <b>Not 3, Fastighetskostnader</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service            | 13 094           | 3 729            |
| Bredband                          | 123 641          | 126 897          |
| Fastighetsel                      | 130 915          | 179 903          |
| Fastighetsförsäkringar            | 232 433          | 209 885          |
| Fastighetsskatt                   | 304 288          | 279 974          |
| Fastighetsskötsel                 | 78 886           | 77 511           |
| Fjärrvärme                        | 1 623 166        | 1 537 225        |
| Grovsopor, tidningar              | 49 000           | 0                |
| Kabel-TV                          | 139 069          | 154 123          |
| Planerade underhåll               | 1 302 953        | 1 185 953        |
| Snöskottning/trädgård             | 123 240          | 146 338          |
| Sophämtning                       | 60 434           | 153 377          |
| Tomträttsavgäld                   | 418 500          | 418 500          |
| Trädgårdsarbete                   | 3 982            | 0                |
| Vatten                            | 209 009          | 207 738          |
| Övriga rep./underhåll             | 531 310          | 728 815          |
| Övrigt                            | 226 984          | 281 895          |
| <b>Summa</b>                      | <b>5 570 904</b> | <b>5 691 862</b> |

| <b>Not 4, Övriga externa kostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                   | 96 713         | 17 091         |
| Kameral förvaltning                    | 141 424        | 150 422        |
| Konsultkostnader                       | 90 425         | 161 059        |
| Revisionsarvoden                       | 19 500         | 19 088         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 119 977        | 84 776         |
| <b>Summa</b>                           | <b>468 039</b> | <b>432 436</b> |

| <b>Not 5, Personalkostnader</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Löner                           | 161 125        | 180 866        |
| Revisionsarvoden                | 4 000          | 4 000          |
| Sociala avgifter                | 83 347         | 98 936         |
| Styrelsearvoden                 | 86 230         | 136 000        |
| Vicevårdsarvode                 | 52 800         | 52 800         |
| <b>Summa</b>                    | <b>387 502</b> | <b>472 602</b> |

| Not 6, Byggnad och mark                | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 143 564 973        | 143 564 973        |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 143 564 973        | 143 564 973        |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -22 889 790        | -21 471 334        |
| Årets avskrivning                      | -1 463 304         | -1 418 457         |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | -24 353 094        | -22 889 790        |
| Utgående restvärde enligt plan         | 119 211 879        | 120 675 183        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                 | 89 000 000         | 79 800 000         |
| Taxeringsvärde mark                    | 43 131 000         | 31 190 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>132 131 000</b> | <b>110 990 000</b> |

| Not 7, Maskiner och inventarier        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 545 213  | 1 545 213  |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 545 213  | 1 545 213  |
| Ingående ackumulerad avskrivning       | -894 873   | -759 660   |
| Avskrivningar                          | -135 216   | -135 213   |
| Utgående ackumulerad avskrivning       | -1 030 089 | -894 873   |
| Utgående restvärde enligt plan         | 515 123    | 650 339    |

| Not 8, Kortfristiga placeringar | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| SEB korträntefond               | 1 596 259        | 1 596 259        |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 596 259</b> | <b>1 596 259</b> |

Marknadsvärde 2019-12-31 SEK 1 663 345 Andelar 72.733,631100

| Not 9, Skulder till kreditinstitut | Ränteändringsdag | Räntesats<br>2019-12-31 | Skuld<br>2019-12-31 | Skuld<br>2018-12-31 |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                | 2021-09-28       | 1,25 %                  | 21 112 114          | 21 187 114          |
| SEB                                | 2022-03-28       | 1,87 %                  | 19 471 849          | 19 821 049          |
| SEB                                | 2020-01-28       | 1,48 %                  | 17 034 759          | 17 240 283          |
| SEB                                | 2023-07-28       | 0,64 %                  | 23 912 849          | 24 182 849          |
| <b>Summa</b>                       |                  |                         | <b>81 531 571</b>   | <b>82 431 295</b>   |

Varav amorteras inom 12 månader

924 724

| <b>Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                                          | 14 331            | 13 474            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 1 158 228         | 1 161 582         |
| Uppvärmning                                                 | 196 626           | 198 044           |
| Utgiftsräntor                                               | 66 787            | 155 837           |
| Vatten                                                      | 34 922            | 0                 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 66 440            | 13 457            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>1 537 334</b>  | <b>1 542 394</b>  |

| <b>Not 11, Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 83 169 900        | 83 169 900        |
| <b>Summa</b>                      | <b>83 169 900</b> | <b>83 169 900</b> |

#### **Not 12, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

Slutföra omförhandlingen av hyresavtalen med Skärholmens stadsdelsförvaltning. Ombyggnation av Fastighetskontorets bostadsrättslokal. Eventuellt byggnation av toalettutrymme bakom vicevärdlokalen. Renovering och isolering av rören i punkthusens vatten luckor. Löpande underhåll av träräcke vid uteplatser, trappor och höjning ekonomibyggnader. Tvätt och målning av ekonomibyggnader. Byte av stuprör. Renovering/byte av tak på skolhuset. Tekniska förvaltaren L&T och styrelsen utreder förutsättningarna för installation av solceller. Förstärkt belysning på ÅG. Allmän genomgång av belysning på OF och ÅG. Målning av trapphus.

## Underskrifter

Skåsholmen, 2020 - 04 - 13

Ort och datum

Inger Withalissou

Inger Withalissou  
Ordförande

Marie-Louise Olofsson

Marie-Louise Olofsson  
Ledamot

Ida Gabrielsson

Ida Gabrielsson  
Ledamot

Anders Lundbring

Anders Lundbring  
Ledamot

Oliver Smith

Oliver Smith  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 08

Jan-Ove Brandt

KPMG AB  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Klas Åmark

Klas Åmark  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarslingan, org. nr 716419-6094

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarslingan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 förtroendevalda 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 upplýser, 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. 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalda 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.

## 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 Brf Mälarslingan 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 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 förlöpande 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.

Solna den 8 maj 2020



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Klas Åmark  
Förtroendevald revisor