



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Mälaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Styrelsen Brf Mälaren

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen.

Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet för permanent boende utan begränsning i tid. Det innebär inte ett ägande av lägenheten, men att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Du har också genom köpet och medlemsskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Du måste t ex söka tillstånd av föreningen/styrelsen innan du gör förändringar i din lägenhet, t.ex. riva, bygga eller flytta väggar eller på annat sätt bygga om. Du måste informera styrelsen och få ett skriftligt tillstånd innan du kan påbörja någon ombyggnad eller renovering. Information om detta finns på hemsidan, www.hsb.se/stockholm/brf/malaren under "Ombyggnad".

Ansvar och skyldigheter för underhåll av lägenheten invändigt finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar går skall du i första hand kontakta förvaltaren och därefter styrelsen.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för tillgångar i föreningen och förvaltning och skötsel av dessa. Det gäller t ex för våra allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, portar, källar- och vindsutrymmen, fritidslokaler etc. samt utemiljön. Vi kan genom att undvika skador, visa hänsyn och vårda dessa, hålla nere skötsel- och underhållskostnaderna.

Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen, eller att engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelsen som är utsedd av medlemmarna har till sin hjälp kontrakterad förvaltare och fastighetsskötare. I vårt fall är HSB förvaltare.



Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2021

Tisdagen den 15 juni 2021 Klockan 18.30

För att minska risken för smittspridning av Covid-19 har styrelsen beslutat att föreningsstämman genomförs endast genom poströstning. Årsredovisning, information och röstningsblanketter har delats ut i brevlådor. Den som poströstat förs in i röstlängden och anses närvarande vid årsmötet.

Lämna röstsedlar i brevlådan till fastighetsskötarens kontor Vindragarvägen 8 senast måndag 14 juni kl 18.00.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd/ upprättad förteckning över närvarande medlemmar
5. Godkännande av dagordningen
6. Val av två rösträknare, tillika protokolljusterare tillsammans med stämмоорdföranden
7. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna.
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, suppleanter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
14. Motioner och andra av medlemmarna anmälda ärenden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Föreningsstämman avslutande.

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller ombud. Ombud skall lämna skriftlig daterad fullmakt i original och gällande för högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Styrelsen
Brf Mälaren

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2020-01-01 till 2020-12-31

Förvaltningsberättelse HSB:s Brf Mälaren 2020

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm, organisationsnummer: 702001–4895, avger härmed förvaltningsberättelse och redovisning för föreningens verksamhet räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2020.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1992:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheter

Beteckning	Adress
Vinfatet 1	Vindragarvägen 2
Vinfatet 2	Vindragarvägen 4
Remmaren 1	Vindragarvägen 8
Remmaren 2	Vindragarvägen 10
Remmaren 3	Vindragarvägen 12
Vindragaren 1	Vindragarvägen 7–23
Vindragaren 2	Vindragarvägen 1, Reimersholmsgatan 32–36
Räkenholmen 6	Anders Reimers Väg 7 (Malmgården)

Byggår och värdeår är 1945

282 bostäder, bostadsrätter med yta 17 994 kvm

26 bostäder, hyresrätter med yta 413 kvm

5 kommersiella lokaler, bostadsrätter med yta 344 kvm

8 kommersiella lokaler, hyresrätter med yta 649 kvm

4 övernattningslägenheter med yta 54 kvm

1 föreningslokal

1 motions- och 1 aktivitetslokal

34 förråd

43 p/platser

• Taxeringsvärde:

Markvärde 409 200 000 kr och byggnadsvärde 258 400 000 kr, totalt 667 600 000 kr.

- *Fastighetsförsäkring*

Föreningen är fullvärdesförsäkrad och har förlängt avtalet med Protector att täcka även 2021. Skadedjursdelen täcks via Protector med Nomor. Premien har höjts med 7,5% varav 4% skall betraktas som en ren indexhöjning. Försäkringen innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring. Skadedjursförsäkring har tecknats med ett tillägg för sanering av lösöre om angreppet finns i en lägenhet. Denna del gäller med en självrisk på 10% av ett basbelopp. Genom AIG har vi också tecknat en utökad ansvarsförsäkring för styrelsen.

Delägarskap i serviceorganisation

Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral.

Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Medlemsinformation

- *Överlåtelse av bostadsrätter*

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits, varav sex som gåva, arv eller bodelning. Antal medlemmar vid utgången av året var 387.

Styrelse

Styrelsemedlemmarna är valda på två år av ordinarie föreningsstämmor 2019-05-14 respektive 2020-06-25

Fördelning av befattningar gjordes vid konstituerande styrelsemöte 2020-07-06

Ordinarie ledamöter

Bengt Euren	ordförande
Jenny Sivervik	vice ordförande
Niclas Hellström	ledamot
Hans Wermeling	sekreterare
Pär Arvstrand	ledamot
Christine Gave	informationsansvarig
Lena Söderblom Ström	medlemsansvarig
Lena Lindborg	utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Ingrid Rogblad	informationsansvarig
Emma Nordström	ekonomiansvarig
Peter Bennich	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av: Bengt Eurén, Emma Nordström, Jenny Sivervik och Hans Wermeling, två i förening vid tecknande av avtal.

Revisorer

Joakim Cejie, ordinarie revisor, vald av föreningsstämman 2020-06-25.
Arja Stenholm, suppleant

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Valberedning

Anne-Marie Rosendahl, sammankallande.
Valberedning vald av föreningsstämman 2020-06-25
Ann Axelsson
Karin Hedman

Representanter i HSB

Mälarens styrelse utser inom sig representanter i HSB Stockholm distrikt 4 som medverkar till att välja fullmäktige i HSB Stockholm.

Styrelsemöten

Brf Mälarens styrelse höll 11 protokollförda sammanträden under 2020 (fr.o.m. nr 634 t.o.m. 644).

Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 25 juni 2020. Stämman genomfördes som en kombination av fysisk närvaro och poströstning. Vid stämman deltog 38 medlemmar genom poströstning och 9 medlemmar på plats i Åttingen. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar

Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

Representant i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling, ordinarie
Christine Gave, suppleant
Bengt Euren, ekonomiansvarig

Representanter i Reimersholmes kulturkommitté

Siv Andersson, Ordinarie
Carmen Godawszky, suppleant
Lars-Olof Holmquist, Suppleant

Ansvarig för Motionslokalen

Niclas Hellström

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström

Ansvarig för Aktivitetslokal

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström, Pär Arvstrand, Christine Gave,

Kommersiella lokaler

Jenny Sivervik

Ansvariga för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Ingrid Rogblad, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave, Peter Bennich

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Brf Mälarens odlingsgrupp

Jenny Sivervik, kontaktperson

Reimersholmes Festdag

Hans Wermeling, Christine Gave

Roddbåt

Jenny Sivervik

Flagga och grill

Lena Söderblom Ström

Tillsyn Gästrum

Jenny Sivervik + söker medlemmar för uppdraget

Tillsyn föreningslokal

Jenny Sivervik + söker medlemmar för uppdraget

GDPR-ansvarig

Bengt Euren

Sammankomster, Möten

• *Ekonomimöte.*

På grund av rådande pandemi har det ej varit möjligt att genomföra ett ekonomimöte.

• *Informationsmöte.*

På grund av rådande pandemi har det ej varit möjligt att genomföra ett informationsmöte.

- *Reimersholmes Festdag*

På grund av den pågående pandemin beslöts att årets festdagsaktiviteter skulle begränsas. Den enda aktiviteten som genomfördes var fisketävlingen för barn, lördagen den 22 augusti.

- *Möte alla bostadsrättsföreningar på Reimersholme*

Ordföranden och Vice ordföranden i respektive Brf träffades den 1 oktober för att utväxla information i gemensamma intressen och möjliga gemensamma ageranden.

Diskussionspunkter:

Trädgårdsarbete för biologisk mångfald. Trädvård.

Ny regi och positiv aktivitet på hotellet. Dock uppfattas en hel del av sommaraktiviteterna som mycket störande på sena kvällar.

Sommarens badinvasion och nedskräpning

Matavfallssortering i sopsugen och behov av uppgradering av sopsugens styrsystem.

Föreläggande för förskolor att sortera matavfall.

Laddstolpar för elbilar.

Solceller

Förändringar inom pensionärsverksamheten.

Avtalsformer för utnyttjande av t ex gym i föreningarna.

Åtgärder relaterade till Covid-19

- *HSB Stockholms Distrikts- och bosparstämma*

Distriktsstämma hölls den 23 november Föreningen deltog inte med någon representant.

- *Hemsida och Facebook*

Föreningen har en hemsida, <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>. Där finns det information om föreningen, styrelsen, regler för ombyggnation och vad det innebär att bo i en bostadsrätt. Där finns kontaktuppgifter till styrelsen, till förvaltaren och till fastighetsskötare.

Gemensamma lokaler och utrustning

- *Parkeringsplatser och kölista*

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 63 köande till våra 43 platser. Anmälan till kön sker till Kund- och Medlemsservice på HSB. Ingen ny hyresgäst 2020.

- *Gästrum*

Föreningen har 4 gästrum på Vindragarvägen 2A. Medlemmar kan hyra rummen för gästers övernattnings, högst 7 dygn i rad. Ett rum kostar 200 kr per natt och för företag som är medlemmar i föreningen, 600 kr per natt. Bokningen sker hos fastighetsskötaren under expeditionstid.

- *Uthyrningsrum*

Föreningen har 26 ungdomsrum på Vindragarvägen 2, 10, 11, 12 och 19.

Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18 och 29 år, med inskränkt besittningsskydd.

Uthyrning sker efter en kölista med i första hand barn till medlemmar och därefter till barnbarn till medlemmar. I kölistan finns för närvarande 23 barn till våra medlemmar.

Anmälan till kön skall ske till Kund och Medlemsservice på HSB. Under året har 5 rum fått ny hyresgäst.

I samband med byte av hyresgäst görs en översyn av rummet och viss renovering genomförs. Ett rum med ett gammalt hyresavtal och som haft samma hyresgäst under lång tid har totalrenoverats.

- *Styrelserum*

Finns på Vindragarvägen 12

- *Föreningslokal*

Föreningslokalen på Vindragarvägen 12 totalrenoverades i början på året. Renoveringen färdigställdes i mars och besiktigades i början april. Därefter vidtog utrustning och möblering av lokalen. Vi var då i början på Covid-19 pandemin vilket påverkade detta arbete och givetvis också utnyttjandet av lokalen. Bokningen sker hos fastighetsskötaren under expeditionstid.

- *Motionsrum och aktivitetslokal (tidigare styrket träningsrum och Pingisrum)*

Önskemål och intentioner att renovera dessa lokaler har funnits under ganska lång tid. Tyvärr blev det ytterligare försening på grund av Covid-pandemin. Upphandling försvårades och försenades, men till slut blev det byggstart under augusti. I samband med renoveringen flyttades också träningslokalen till ny plats där det tidigare var fastighetsskötarens förråd. Denna lokal var bara ett uppvärmt råutrymme, som då givetvis krävde ett omfattande arbete. Renoveringen omfattar element i träningslokalen och i båda lokalerna nya golv, nya mattor, målning av väggar och fönster. Montering av ny tjock isolering i tak och golv (motionsrummet) för att undvika störning hos ovanliggande lägenheter. Låssystemet ändras också i samband med detta. Det blir ett pilotförsök för ett eventuellt framtida nytt passersystem för alla fastigheter. I samband med renoveringen har vi också köpt viss utrustning till lokalerna. Vi kommer att skriva nya användaravtal för utnyttjande av lokalerna. En av anledningarna är att vi behöver registrera alla användare för att kunna följa upp att ordningsregler efterlevs och därmed undvika störningar till boende i närheten av lokalerna och att utrustning används på rätt sätt. Nya ordningsregler inklusive ett årligt avgiftssystem för utnyttjande skall tas fram.

- *Hobbylokal*

Finns på Vindragarvägen 8, källare. Här kan medlemmar jobba med projekt som inte lämpar sig att göra hemma. Även här kommer ett nytt låssystem att installeras och nyttjandeavtal samt avgifter för utnyttjande kommer att uppdateras.

- *Roddbåt, flagga, grill*

Föreningen har egen roddbåt, förtöjd vid bryggan Anders Reimers Väg 17.

Båten bokas i tvättstugan Vindragarvägen 4 i skrubben med anslag märkt "roddbåt bokas".

Där finns åror och flytvästar.

Föreningen har egen flaggstång vid Vindragarvägen 2.

Den som vill flagga för någon eller något kan låna flaggan som finns i samma förråd som båtsakerna.

Där finns också en grill till utlåning enligt bokning på samma sätt som båten.

- *Förråd*

Föreningens samtliga 34 förråd är uthyrda. Till förråden finns en kölista med 35 medlemmar. Anmälan görs via Kund- och Medlemsservice på HSB. Inget förråd har fått ny hyresgäst.

- *Cykelförråd och barnvagnsförråd*

En cykelrensning genomfördes i december och ett 50-tal omärkta cyklar togs om hand av Cykelåtervinning. Som företagsnamnet antyder repareras och återanvänds de cyklar man samlar in.

Föreningen har mycket begränsade utrymmen för både barnvagns- och cykelförvaring. Alla önskar också möjlighet att använda cykelrum på gatuplanet för enkel hantering. Vi ser dock att utnyttjandet av befintliga utrymmen påverkas mycket negativt av bristande ordning i cykelrummen.

- *Elsopor*

Föreningen kan endast ta hand om MINDRE elsopor inklusive lampor, lysrör och batterier. Dessa kan lämnas till fastighetsskötaren under hans kontorstid. Inga elsopor får ställas ute på gården eller lämnas utanför fastighetsskötarens dörr.

För större apparater hänvisas till återvinningscentraler i Stockholm, se hemsida www.stockholmvattenochavfall.se. Här finns också uppgifter och turlista för den mobila miljöstationen som stannar vid Hornstull. I samband med köp av till exempel spisar, kyl, frys och även TV apparater kan leverantören som regel transportera bort den gamla.

- *Nyckelinkast/kassaskåp*

Ett nyckelinkast, direkt anslutet till ett kassaskåp på Fastighetsskötarens expedition, finns installerat inne i porten på Vindragarvägen 8.

- *Grovsopor*

Förpackningar av plast, metall, glas och papper/kartonger ska sorteras och lämnas i förpackningsåtervinningen vid Reimersholmsgatan. Sådant som inte kan sorteras och lämnas där, får lämnas i Brf Bränneriets grovsoprum. Nyckelbricka kvitteras ut hos fastighetsskötarna i Brf Bränneriet på Reimersholmsgatan 37. Brf Mälaren har en mindre transportkärra och en pirra som står utanför Vindragarvägen 8. Till hänglåset fungerar portnyckeln.

Föreningen beställer också, i samband med städdagar, en container för grovsopor. Under året skedde detta i september samt även i november, då brandskyddsåtgärder genomfördes på vinden i Vindragarvägen 12.

Rivningsmaterial från lägenhetsombyggnader ska undantagslöst hanteras av den som bygger om och transporteras till återvinningscentral eller sopstation. Om man använder sig av BigBag för byggavfall får de bara stå kvar utanför huset i max en vecka.

Medlemskap

Föreningen är medlem i

- *HSB Stockholm* och har under 2020 betalat medlemsavgift baserat på 287 bostadsrätter.

- *Samfälligheten för Sopsug på Reimersholme*

Samtliga sopnedkast, som betjänar ca 1500 lägenheter på Reimersholme, är anslutna till en central sopsugsanläggning som hanterar ca 23 ton hushållsavfall per månad. Terminalen som samlar upp avfallet ligger nära bron inne på gården mellan kanotklubbens och hotellets lokaler. Samtliga Bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimers udde ansvarar och betalar för driften. Brf Mälaren betalar ca 275 000 kr per år. Sopmängderna för 2020 har ökat något jämfört med tidigare år, vilket delvis hänger ihop med att flera har varit hemma pga pandemin.

Schaktstopp i sopnedkassen inträffar när felaktiga eller dåligt emballerade sopor har kastats i sopnedkastet. Kostnaden för att åtgärda och lösa upp den typen av stopp debiteras respektive förening. Det rör sig om ca 3000-3500 kr per stopp.

Under året var det totalt 26 stopp i sopnedkassen. Av dessa var 8st hos Brf Mälaren som debiterades för detta. Tre betydligt allvarigare stopp uppstod i sopröret där soporna transporteras till centralen. Ett av dessa kunde direkt identifieras som orsakat av att grovsopor hade slängts i sopnedkastet. Berörd förening debiterades för kostnaden på nära 30 000 kr. Två berodde på "glasberg" i röret, dvs lösa sopor som rullat runt och till slut förorsakat ett stopp. Kostnad för dessa ca 30 000 kr per gång betalas av sopsugen, och indirekt av alla oss föreningar.

Endast väl förpackade hushållssopor får slängas i sopnedkassen. Frigolit, vinboxar, pizzakartonger, är ABSOLUT förbjudet i sopnedkassen och innebär garanterat stopp

Vi vill utveckla möjligheten för sortering av matavfall via sopsugen via speciella (färgade eller på annat sätt identifierbara påsar) i det som slängs i det vanliga sopnedkastet För att möjliggöra detta krävs dock en utbyggnad av stadens sopsorteringsanläggning i Högdalen, vilket tyvärr dröjer till 2023. Miljöborgarrådet i Stadshuset har uppvaktats.

I maj installerades ett nytt styrsystem i anläggningen till en kostnad av 1.4 Milj. Brf Mälaren äger ca 18% av samfälligheten och står för de gemensamma kostnaderna i proportion till detta.

- *HSB Reimersholmes Pensionärsförening, Reimersholmes kulturkommitté*

Dessa föreningar har funnits sedan slutet på 1980-talet. Målsättning för samtliga är att främja social hållbarhet mellan boende och stödja lokalt föreningsliv. Verksamheterna omfattar en blandning av klubbträffar med föreläsningar eller musik, utflykter, studiebesök, resor, PUB-kvällar och studiecirklar.

HPR, HSB Pensionärsklubb Reimersholme, är som framgår av namnet en pensionärsklubb för boende på Reimersholme.

Till Kulturkommitténs uppskattade aktiviteter hör höst- och vårsalongerna där lokala och externa konstnärer visar upp sina verk. Kommittén ordnar även författaraftnar, konserter och filmkvällar.

Den rådande pandemin har tyvärr inneburit att alla aktiviteter har varit inställda under året.

Händelser under verksamhetsåret 2020

- *Värmedistribution*

Vår leverantör av fjärrvärme har bytt namn och heter numera Stockholm Exergi. Vi har för året en kostnad för uppvärmning på 3 005 026 kr. Detta är nästan 2,2 % lägre än kostnaden föregående år. Vi har haft ytterligare ett år där vintersäsongen har varit varmare än året innan.

- *Elavtal*

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB Stockholm. Detta är ett rullande treårsavtal där stora inköp görs åt många bostadsrättsföreningar och för HSB:s egna fastigheter, för framtida el-leveranser. I princip görs inköp varje år för att täcka ca 1/3-del av årsförbrukningen. Vi får genom detta arrangemang en prisbild som ligger mellan ett rörligt pris och fast 3-års pris.

Under förra året såg vi en marginell sänkning av elpriset. Nu för 2021 kommer vi att få en ökning med ca 8%. Vår huvudsakliga elkonsumention sker för belysning i trapphus, drift av undercentraler och tvättstugor och är därför relativt konstant över åren. Sänkning av våra elkostnader måste därför ske genom utbyte av utrustning. Byten till LED-belysning, renovering av tvättstuga och byte av frånluftsfläktar har genomförts. Vårt pågående projekt med solceller på höghusen är en ytterligare åtgärd för att delvis täcka behovet med egenproducerad el.

- *Brandskyddsinformation*

Kortfattad brandskyddsinformation finns på vår hemsida och uppsatt i portarna. Ytterligare information finns på Stockholms Brandförsvars hemsida:

<https://www.storstockholm.brand.se/i-hemmet/>. Av brandskydds- och utrymningsskäl är det inte tillåtet att ställa upp några föremål, varken barnvagnar, julgranar eller annat i trapphus och portgångar. Det är heller inte tillåtet att lagra något i vinds- eller källarkorridorer. Vår fastighetsskötare genomför viss brandskyddsinspektion i samband med sina ordinarie ronderingar.

Föreningen har fått ett föreläggande från brandskyddsmyndigheter att montera skydd på rökgaskanaler på vinden på Vindragarvägen 10 och 12. Detta har genomförts i 12:an. Under februari 2021 kommer detta att genomföras också i 10:an.

- *Malmgården ventilation*

Miljöförvaltningen har genomfört en inspektion och mätning av ljudnivåer i Malmgården. Krav har ställts på förbättringar och på basis av detta förs nu förhandlingar om vilka åtgärder som måste vidtas. Föreningen har genomfört en projektering av möjliga åtgärder med byte av hela ventilationen. En konsekvens av detta blir också att diskutera finansiering med vår nuvarande hyresgäst Södermalms Stadsdelsnämnd.

- *Fönsterrenovering Vindragarvägen 8/10/12*

Renovering av fönster genomfördes 2019 på Vindragarvägen 8 och 10 efter ett avtal med Fog & Fönster. Avtalet inkluderade även en renovering av fönster på Vindragarvägen 12 där arbetet har utförts under 2020.

- *Råttbekämpning har under året genomförts av Nomor*

Nomor lägger regelbundet ut råttgift. Vi kan alla hjälpa till att minimera risk för ytterligare angrepp av skadedjur genom att undvika matning av fåglar eller andra djur som innebär att mat faller ner på, eller läggs ut på marken runt våra fastigheter.

- *Trapphusstädning*

Föreningens anlitar HSB Städ för detta uppdrag. Avtalet har fr.o.m. hösten 2019 utvidgats till att även inkludera tvättstugor och andra allmänna utrymmen då vår tidigare anställda lokalvårdare gått i pension.

- *Tvättstugorna:*

- Städning

Efter klagomål på städningen av våra tvättstugor förbättrade styrelsen förra året uppföljningen med städschema och avprickningslistor i tvättstugorna för att alla lättare ska kunna se vad som ingår i städuppdraget och när städning utförts. Det är också viktigt att var och en som använt tvättstugan tar eget ansvar för att städa och snygga till efter sig.

- Underhållsavtal tvättstugeutrustning

Föreningen har ett underhållsavtal med Söderkyl AB. Alla tvättmaskiner, tumlare och torkskåp får en årlig översyn och eventuella trasiga mindre delar byts ut. Äldre maskiner byts ut när reparation inte längre är lönsam.

- Ventilationen i tvättstugan Vindragarvägen 10

En ganska omfattande renovering av ventilationen genomfördes under 2020. Separata ventilationsspjäll har monterats på alla torktumlare och torkskåp i "storrummet".

Tilluftsventilerna har fått spärrar så att de inte kan stängas helt. Spärrar har också monterats på fönstren så att de inte går att öppna längre. Genom dessa åtgärder ska klimatet i tvättstugan förbättras. Även målning har gjorts av väggar och fönster.

- Tvättcylinder/Bokningscylinder

Bokningscylinder ska användas för att boka tid i tvättstugorna på Vindragarvägen 4, 10 och 21. Cylindern med nyckel tillhör lägenheten och ska medfölja till ny innehavare när bostadsrätten överläts. Cylindern ska vara märkt med Brf Mälarens lägenhetsnummer. Den som saknar cylinder kan köpa en ny hos fastighetsskötaren för 200 kr. På Vindragarvägen 4 finns 2 maskiner som ej behöver bokas.

- *Fastighetsskötsel*

Föreningen har avtal för fastighetsskötsel genom företaget Stal.nu. Fastighetsskötarens expedition finns på Vindragarvägen 8. Bemannade öppettider samt kontaktuppgifter är anslagna i anslutning till expeditionen, på anslagstavlor i portarna samt på föreningen hemsida. Felanmälan om brister och skador i allmänna utrymmen skall i första hand göras till Fastighetsskötaren och/eller Förvaltaren på HSB. Fastighetsskötarens möjlighet att ta emot besök på sitt kontor eller göra besök och reparationer i lägenheter har givetvis påverkats av Covid-19.

- *Gruppavtal bredband*

Föreningen har tecknat avtal med Com Hem "Gruppavtal Bredband 100" för bredband och grundutbud för TV för samtliga lägenheter. Kostnaden för detta ingår i årsavgiften. Avtalet löper initialt på 3 år och förlängs därefter med 1 år i taget. Enskilda medlemmar i föreningen kan givetvis uppgradera både bredbandskapacitet och TV-utbud för egen räkning.

- *Solceller* På föreningens årsstämma den 25 juni 2020 gavs styrelsen befogenhet att göra en upphandling för att installera solceller på höghusen. Stämman genomfördes mycket sent och därefter har även detta projekt försenats på grund av Covid-19. Vi har helt enkelt inte hunnit med att göra en upphandling. Målsättning är nu att kunna genomföra detta under andra halvan av 2021.

- *Laddstationer/laddstolpar för el-och hybridbilar*

En motion lämnades till årsstämman om installation av laddstationer. Covid-19 spelade in även i denna process. Vi genomförde under senhösten, en enkät där de som har parkeringsplats eller står i kö för en sådan tillfrågades om intresse för laddstationer. Resultat av enkäten finns på vår hemsida. Avsikt är nu att styrelsen skall starta en upphandling under början på 2021 för installation av 5-10 laddstationer till att börja med.

Trädgård och yttre miljö

• Årets pågående arbete:

En motion om biologisk mångfald lämnades in till årsmötet 2020 och den fick gehör beträffande utveckling av föreningens mark. Vid ett möte under hösten med vår trädgårdsmästare Håkan Johansson följde vi upp de framlagda synpunkterna, bl.a. klippning av gräsmattor, vattning, lövhantering, komplettering av växter som gynnar pollinerare. Önskemål om att anlägga äng, plantera marktäckare samt att utöka antalet perenner i våra planteringar togs särskilt upp.

• Skötselavtal trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel av vår mark och delar av stadens, i huvudsak Vindragarparken och baksidan av Vindragarvägen 7-23 där föreningen har avtal med Södermalms stadsdelsförvaltning.

Avtal med stadsdelsförvaltningen har tecknats för tiden 2019–2023. Under året har Stadsdelsförvaltningen sagt upp trädgårdsskötseln vid Malmgården för att övergå till annan entreprenör. Vår skötsel där upphörde 2020-12-31.

• Trädvårdsplan och underhåll

En trädvårdsplan finns för vårt bestånd av ca 30 träd. Den har tidigare tagits fram i samarbete med HSB Mark och Trädgård. Rensning av ett 10-tal ekar genomfördes i december 2019. Tyvärr har vi också varit tvungna att ta ner träd med almsjuka.

• Odlingslådor

19 pallkragar/odlingslådor samt komposter för trädgårdsavfall finns på baksidan av Vindragarvägen 23 På Facebook finns ”Brf Mälarens odlingsgrupp” som ansvarar för odlingslådorna där du kan anmäla intresse och ställa dig i kö.

• Kaninburar

På försök har några medlemmar fått ställa upp 2 kaninburar mellan Vindragarvägen 12 och 10, som de sköter.

Planerade investeringar de kommande 5 åren

De större investeringar som föreningen planerar de kommande 5 åren utan angivande av tidpunkt eller turordning är:

Översyn fönster på Vindragarvägen 7–23 och Reimersholmsgatan 32–36.

Renovering av putsskador efter fönsterrenovering och tätning runt fönster vid tegelväggarna på Vindragarvägen 8,10 och 12.

Renovering av eller nya entréportar 17 st.

Nytt passersystem för ytterdörrar inklusive bokningssystem för tvättstugor, gästrum och föreningslokal

Omkoppling fjärrvärme direkt till Vindragarvägen 9. Möjlig energibesparing då fjärrvärmen går via Vindragarvägen 8.

Laddstationer för el-och hybridbilar

Sopsug, uppgradering sopventiler i botten på varje sopnedkast.
 Fönsterrenovering Vindragarvägen 2 och 4
 Renovering av tak på låghus, byte av takpapp och läkt under taktegel samt plåtdetaljer runt ventiler, skorstenar mm.
 Fasadrenovering Malmgården
 Målning trapphus
 Solceller

EKONOMI

Hyresjusteringar/avgiftsjusteringar

Det har under året inte skett några hyres- eller avgiftsjusteringar. 2019 förhandlades nya hyresavgifter för affärslokalerna vilka trädde i kraft i oktober 2020.

Jämförelse resultat 2020 och 2019

	2020	2019
Nettoomsättning	15 194 278	15 076 593
Drift och underhåll	-8 555 736	-8 855 307
Övriga externa kostnader	-309 055	-246 775
Planerat underhåll	-1 396 270	-549 468
Personalkostnader och arvoden	-309 733	-432 658
Avskrivningar	-3 623 420	-3 326 256
Övriga rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster	-514 453	-421 493
Årets resultat	485 611	1 244 636

Kommentarer till skillnader mellan åren

Kostnaden för Planerat underhåll har delvis ökat därför att föreningen under året renoverat Aktivitets- och Motionslokalen. Kostnaden för detta har tagits direkt i resultatet. Avskrivningarna har ökat därför att vi aktiverat utgifterna för den renoverade föreningslokalen samt fönsterrenoveringen Vdv 8,10 och 12 som färdigställdes under året. De ökade kostnaderna för Planerat underhåll samt de ökade avskrivningarna bidrar till det lägre resultatet gentemot föregående år.

Arvode / ersättningar / förvaltning

	2020	2019	2018	2017
Arvode till styrelsen	219 500 kr	214 700 kr	178 102 kr	176 402 kr
Arvode till föreningsvald revisor	7 095 kr	6 975 kr	5 688 kr	5 600 kr
Förvaltning	700 373 kr	703 447 kr	658 294 kr	631 971 kr

Underlag för beräkning: Styrelsearvodet baseras på 3 basbelopp som fördelas på styrelsens ledamöter, ett sammanträdesarvode på 800 kronor per person och bevistat sammanträde samt en årlig middag. Revisorarvodet är 15 % av 1 basbelopp. Valberedningen ersätts med 33 % av 1 prisbasbelopp samt en middag.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	15194	15077	15024	14511	14597	14348
Resultat efter finansiella poster tkr	486	1245	-5003	252	1114	184
Årsavgift*, kr/kvm, yta bostadsrätter	677	677	677	657	657	657
Drift**, kr/kvm, yta bostadsrätter o lokaler	463	490	494	492	428	417
Belåning*, kr/kvm	2990	2795	2592	2798	2900	2900
Räntekänslighet	5%	4%	4%	4%	4%	4%
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	278	263	-55	226	259	231
Energikostnader kr/kvm	195	201	214	203	210	197
Soliditet, %	24	25	25	29	29	27

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift fördelas för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuella separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande)

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader för planerat underhåll.

Förändring i kapital

			Upplåtelse-	Yttre uh	Balanserat	Årets
		Insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång		850 380	11 761 958	4 349 523	723 847	1 244 636
Reservering till fond 2020				648 500	-648 500	
Ianspråkstagande av fond 2020				-1 396 270	1 396 270	
Balanserad i ny räkning					1 244 636	-1 244 636
Upplåtelse lägenheter		0	0			
Årets resultat						485 611
Belopp vid årets resultat		850 380	11 761 958	3 601 753	2 716 253	485 611

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat

Balanserat resultat	1 968 483
Årets resultat	485 611
Reservering till underhållsfond	-648 500
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 396 270</u>
	3 201 864

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanseras i ny räkning **3 201 864**

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 194 278	15 076 593
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-8 555 736	-8 855 307
Övriga externa kostnader	Not 3	-309 055	-246 775
Planerat underhåll		-1 396 270	-549 468
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-309 733	-432 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 623 420	-3 326 256
Summa rörelsekostnader		-14 194 214	-13 410 465
Rörelseresultat		1 000 064	1 666 128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 631	2 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-524 084	-424 180
Summa finansiella poster		-514 453	-421 493
Årets resultat		485 611	1 244 636

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	72 372 325	68 094 197
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	4 803 858
		<u>72 372 325</u>	<u>72 898 055</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>72 373 825</u>	<u>72 899 555</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 613	37 253
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 444 525	3 244 037
Placeringskonto HSB Stockholm		49	0
Övriga fordringar	Not 10	11 597	2 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	664 167	637 195
		<u>8 123 951</u>	<u>3 921 389</u>
Kassa och bank	Not 12	206 166	269 311
Summa omsättningstillgångar		<u>8 330 116</u>	<u>4 190 700</u>
Summa tillgångar		<u>80 703 941</u>	<u>77 090 255</u>

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		850 380	850 380
Upplåtelseavgifter		11 761 958	11 761 958
Yttre underhållsfond		3 601 753	4 349 523
		<u>16 214 091</u>	<u>16 961 861</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 716 252	723 847
Årets resultat		485 611	1 244 636
		<u>3 201 863</u>	<u>1 968 482</u>
Summa eget kapital		<u>19 415 954</u>	<u>18 930 343</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	21 725 000	53 169 035
		<u>21 725 000</u>	<u>53 169 035</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 444 035	1 200 000
Leverantörsskulder		649 967	1 118 218
Skatteskulder		24 869	8 853
Övriga skulder	Not 15	8 068	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 436 048	2 663 806
		<u>39 562 987</u>	<u>4 990 877</u>
Summa skulder		<u>61 287 987</u>	<u>58 159 912</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>80 703 941</u>	<u>77 090 255</u>

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	485 611	1 244 636
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 623 420	3 326 256
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 109 031	4 570 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 024	28 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-671 926	-58 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 435 081	4 540 665
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 097 689	-10 666 021
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 097 689	-10 666 021
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 800 000	3 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 800 000	3 950 000
Årets kassaflöde	4 137 392	-2 175 356
Likvida medel vid årets början	3 513 348	5 688 703
Likvida medel vid årets slut	7 650 740	3 513 348

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 407 796	12 407 796
Individuell mätning el	3 994	0
Hyrer	2 620 929	2 492 410
Övriga intäkter	172 930	184 719
Bruttoomsättning	15 205 649	15 084 925
 Avgifts- och hyresbortfall	 -11 371	 -8 332
	15 194 278	15 076 593
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	1 298 974	1 335 986
Reparationer	944 273	893 827
El	382 324	387 215
Uppvärmning	3 005 026	3 071 562
Vatten	472 068	453 993
Sophämtning	346 924	665 925
Fastighetsförsäkring	263 629	253 488
Kabel-TV och bredband	479 834	460 407
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	597 486	579 966
Förvaltningsarvoden	700 373	703 447
Övriga driftkostnader	64 826	49 491
	8 555 736	8 855 307
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	12 717
Förbrukningsinventarier och varuinköp	37 467	7 010
Administrationskostnader	162 130	106 362
Extern revision	23 000	27 000
Konsultkostnader	25 100	47 203
Medlemsavgifter	61 358	46 483
	309 055	246 775

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	219 500	214 700
Revisionsarvode	7 095	6 975
Övriga arvoden	20 724	10 230
Löner och övriga ersättningar	500	92 022
Sociala avgifter	56 386	98 259
Pensionskostnader och förpliktelser	5 528	5 119
Övriga personalkostnader	0	5 354
	309 733	432 658
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 819	1 495
Ränteintäkter HSB placeringskonto	49	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 375	0
Övriga ränteintäkter	3 388	1 192
	9 631	2 687
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	459 567	424 180
Övriga räntekostnader	64 517	0
	524 084	424 180

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	112 374 966	105 122 413
Anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
Årets investeringar	7 901 547	7 252 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 556 513	113 654 966
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-45 560 769	-42 234 513
Årets avskrivningar	-3 623 420	-3 326 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 184 189	-45 560 769
Utgående bokfört värde	72 372 325	68 094 197
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	400 000 000	400 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärde	667 600 000	667 600 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 803 858	1 390 390
Årets investeringar	-4 803 858	3 413 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 803 858
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 597	2 904
	11 597	2 904
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	664 167	637 195
	664 167	637 195

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm**

Noter		2020-12-31	2019-12-31				
Not 12	Kassa och bank						
	Nordea	206 166	269 311				
		206 166	269 311				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39788845517	0,54%	2021-05-17	10 262 500	0	
	Nordea	39788909604	0,65%	2022-06-15	9 210 000	300 000	
	Nordea	39788915558	0,55%	2021-07-21	9 760 285	0	
	Nordea	39788918727	0,75%	2022-07-20	4 250 000	600 000	
	Nordea	39788952291	0,59%	2021-04-06	5 000 000	0	
	Nordea	39788989314	0,89%	2024-07-17	9 465 000	300 000	
	Nordea	39788989322	0,44%	2021-08-19	10 221 250	0	
					58 169 035	1 200 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 169 035	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 725 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					59 444 035	56 403 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld					36 444 035	1 200 000
						36 444 035	1 200 000
Not 15	Övriga skulder						
	Övriga kortfristiga skulder					7 918	0
	Källskatt					150	0
						8 068	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					46 584	47 165
	Förutbetalda hyror och avgifter					1 577 451	1 550 925
	Övriga upplupna kostnader					812 013	1 065 716
						2 436 048	2 663 806

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 702001-4895

HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Bengt Eurén

.....
Christine Gave

.....
Hans Wermeling

.....
Jenny Sivervik

.....
Lena Lindborg

.....
Lena Söderblom Ström

.....
Niclas Hellström

.....
Pär-Olov Arvstrand

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 provar 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Joakim Cejje
Av föreningen vald revisor

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

HSB's Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Styrelsens svar och yrkanden på motioner Till Ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2021

MOTION NR 1

Motion om uppdatering av namntavlor

Föreningen bör återuppta uppdateringen av namntavlorna i portarna med ordinarie bokstäver inuti tavlorna. Tavlorna bör uppdateras löpande, en gång i månaden.

Just nu uppdateras tavlorna med tejprensor på utsidan av tavlan som klistras över namnen på tidigare boende.

Kostnaden för inköp av bokstäver till tavlorna som eventuellt saknas är försumbar. De kan köpas löst för 4 kr styck eller i frekvenssorterade kit om 500 eller 900 tecken. Tidsåtgången för arbetet bör inte heller vara omfattande.

Vinsten med att göra detta är att nyinflyttade i föreningen känner sig inkluderade. En enhetligt uppdaterad namntavla är också mer estetiskt tilltalande.

Henning Sköldvall
lgh 248 Vindragarvägen 21

Styrelsens svar

Det har alltid varit styrelsens avsikt att namntavlorna i portarna skall vara uppdaterade med de vita plastbokstäverna innanför glaset. Namn uppdateras för varje nyinflyttad och skall ske när överlåtelsen är helt klar.

Åtgärder har vidtagits för att alla tavlor skall uppdateras enligt denna princip. Namn på brevlådorna skall fortsatt vara den vita tejp

Styrelsen yrkar

Bifall för motionen

MOTION NR 2a

Bokningssystem för gästrum

Inför årsstämman skulle vi vilja lyfta följande:

- Modernare och mer smidigt bokningssystem av våra gemensamma lokaler, gästrum och liknande. Att till exempel kunna boka online och hämta ut nyckel med kod för att inte vara bunden till att boka via telefon och få nycklarna manuellt.

- Målning av trapphus.

Allt gott!

Vänligen, Vera & Hannes vindragarvägen 4 Dehlin/Nilsson lgh 63

Styrelsens svar

I samband med test av elektroniskt passersystem för träningslokalen och aktivitetslokalen har vi beslutat att även introducera ett elektroniskt bokningssystem för gästrummen. Detta har också kommit fram som en nödvändighet i samband med byte av fastighetsskötare. Uppbyggnad av systemet och möjlighet att kunna boka elektroniskt är beroende av registrering av de som önskar utnyttja systemet. Då krävs registrering av epost-adress. Systemet är förhoppningsvis implementerat i sommar.

Nycklar till gästrum måste dock fortsättningsvis hämtas på fastighetsskötarens expedition Vindragarvägen 8 under hans kontorstid. Detta kommer att gälla tills vi har ett nytt passersystem med taggar installerat.

Betalning av kostnad för gästrum skall i samband med installation av nytt bokningssystem ske via Swish senast när nyckel hämtas.

Styrelsen yrkar

Bifall till nytt bokningssystem för gästrum

Att motionen i övrig är besvarad

MOTION NR 2b

Målning av trapphus

Inför årsstämman skulle vi vilja lyfta följande:

- Modernare och mer smidigt bokningssystem av våra gemensamma lokaler, gästrum och liknande. Att till exempel kunna boka online och hämta ut nyckel med kod för att inte vara bunden till att boka via telefon och få nycklarna manuellt.

- Målning av trapphus.

Allt gott!

Vänligen, Vera & Hannes vindragarvägen 4 Dehlin/Nilsson lgh 63

Styrelsens svar

Styrelsen är medveten om att samtliga trapphus skulle må bra av en uppfräschning i form av målning. Tyvärr har vi tvingats att prioritera ner sådan aktivitet till fördel för mer akuta renoveringar som t ex fönster.

Målning av trapphusen finns fortfarande med i underhållsprogrammet men har fortsatt en lägre prioritet då detta inte innebär någon funktionell brist. Det finns med och vi kommer att ta in offerter för att se om vi trots de stora kostnaderna för andra renoveringar kan göra begränsade insatser i något/några trapphus åt gången.

Styrelsen yrkar

Att motionen är besvarad

MOTION NR 3

Vi skulle vilja förslå två motioner:

Som antalet personer som cyklar ökar behöver cykelutrymmena ses över och reglerna för vad som får förvaras där bli striktare. Hela världen håller på att ställa om till att transportera sig mer miljövänligt och vi borde möjliggöra för föreningens medlemmar att göra detta.

Motion 1

Cykelrummen ska bara vara till för cyklar och barnvagnar. Inget annat är tillåtet att lagra där, dvs bildäck, barnleksaker så som pulkor, leksaksbarnvagnar mm. Utrymmena ska rensas från otillåtna föremål varje halvår.

Motion 2

Att barnvagnarna flyttas från cykelrummen till små barnvagnshus/-rum. Dessa rum anläggs på befintliga bilparkeringar som tas bort. Förtydligande: förslaget innebär inte att befintlig grönyta ska annekteras till nya bilparkeringar eller barnvagnsparkering.

Vänliga hälsningar

Hans-Christian Callisen, med sambo (Helena Troili) på Vindragarvägen 12. Lgh 196

073-612 87 12

Styrelsens svar:

Vi planerar ett arbete inom kort för att rensa ytterligare i våra cykelförråd och gemensamma utrymmen. Förhoppningsvis kommer det arbetet resultera i mer ordning och utrymme för cyklar och barnvagnar. I dagsläget planeras inga externa barnvagnsförråd utan vi får försöka hitta smarta lösningar i de utrymmen som finns.

Styrelsen yrkar

Att motionen avslås och i övrigt anses besvarad.

Motion 4

Bevara originalportarna på Vindragarvägen

På Brf Mälarens lista över förestående underhåll och restaureringar står "portar som låssystem" överst. I tidigare årsredovisning står det beskrivet som "Nya portar, eller renovering".

Arkitekturen i Brf Mälaren är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och "gulklassad" enligt Stockholms stadsmuseum. Enligt Plan- och bygglagen får bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Vidare ska bebyggelse hanteras varsamt utifrån samma synpunkter.

Ett byte av portsnickerier innebär fasadändring vilket kräver bygglov. I detta fall kommer stadsbyggnadskontoret mot bakgrund av ovanstående kräva antikvariskt utlåtande med hänvisning till byggnadernas klassificering. Fastigheterna i Brf Mälaren bevarar till skillnad från jämnåriga fastigheter i Brf Påsundet och Brf Reimers fortfarande såväl ursprungliga portar som fönster vilket ger dem ett högt kulturhistoriskt värde.

Varje utbyte av originaldetaljer bidrar till förvanskning och sänker byggnadernas kulturhistoriska värde. Nya "kopior" i samma stil som originalen blir enligt vår yrkesmässiga bedömning aldrig lika originalen. Även välgjorda kopior (som ex husen på Pokalvägen fått och som ofta lyfts fram som ett gott exempel) kan aldrig ersätta det värde som går förlorat om originalportarna byts ut och ersätts av nya med liknande utformning.

Om syftet med bytet av portar är för att få portar med bättre energivärde och/eller portar som är bättre lämpade att utrusta med automatiskt låsningssystem med blipp finns många exempel på hur dessa båda krav kan lösas genom att rusta och tät originalportarna. Ursprungligt glas kan ersättas med energiglas och det går alldeles utmärkt att installera blippsystem på äldre dörrblad om nu detta system anses nödvändigt. Att byta originaldörrar och blippinstallation vore enligt vår bedömning inte försvarbart. Vi yrkar därför på att originalportar i första hand behålls och rustas. Ett byte av originalportar och snickerier är sannolikt mer kostsamt och oåterkalleligt ur kulturhistoriskt och arkitektonisk synvinkel. Men också ur ett resursperspektiv. Vi anser att nuvarande Brf Mälarens styrelse har ett ansvar både gentemot byggnadernas kulturhistoriska värde, samt nuvarande och framtida medlemmar i föreningen. Att kassera och byta ut ursprungliga portar skulle vara ett oåterkalleligt beslut med negativa konsekvenser för byggnadernas karaktär. Vi yrkar således på att styrelsen i första hand utreder hur en renovering av befintliga portar kan göras för att minska energiläckage genom ex tätning och byte till energiglas, dvs lösningar anpassade till dom befintliga portarnas kulturhistoriska värde.

Om styrelsen ändå väljer att gå vidare med frågan att byta portarna yrkar vi på att man utreder två alternativ (1. Spara och rusta original och 2. Byta till nya kopior). Vi vill sedan att man involverar medlemmarna i beslutsprocessen. Ett byte av portarna får inte göras utan godkännande av föreningens medlemmar.

Anna Sterner, byggnadsantikvarie certifierad sakkunnig kulturhistoriskt värde, VDV 8

Axel Freij, arkitekt SAR/MSA, VDV 17

Niklas Thormark, arkitekt MSA, VDV 9

Johanna Karlsson, arkitekt MSA och byggnadsvårdsstuderande, VDV 10

Andreas Hermansson, arkitekt SAR/MSA, VDV 10

Anders Natt och Dag, arkitekt SAR/MSA, VDV 13

Kalle Danielsson, arkitekt SAR/MSA, VDV 12

Styrelsens svar

Styrelsen är för att, om möjligt, behålla och renovera befintliga portar. En utredning skall sättas igång inom kort där vi kommer att bjuda in någon/några av arkitekterna bakom denna motion att delta i en arbetsgrupp tillsammans med några från styrelsen. Om det visar sig omöjligt att behålla befintliga portar av någon anledning kommer styrelsen utifrån resonemang med denna grupp att ta ett beslut.

Parallellt med detta skall vi också undersöka förutsättningar och krav för nytt passersystem

Styrelsen yrkar

Bifall till att en utredning med några representanter för motionärerna och några styrelsemedlemmar sätts igång gällande renovering av portarna.

Avslag till att medlemmarna i nästa skede skall besluta om portarna skall renoveras eller bytas ut.

Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter till Brf Mälarens årsstämma 2021:

Valberedningen föreslår ett oförändrat antal ledamöter, d v s 8 ordinarie ledamöter (varav en tillsatt av HSB) och 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse:

Ledamöter som kvarstår till årsstämman 2022

<i>Ordinarie:</i>	Bengt Eurén	2020–2022
	Niclas Hellström	2020–2022
	Jenny Sivervik	2020–2022
	Christine Gave	2020–2022

<i>Suppleant:</i>	Peter Bennich	2020–2022
-------------------	---------------	-----------

Val av styrelse och suppleanter

<i>Ordinarie:</i>	Hans Wermeling	2021–2023	Omval
	Lena Söderblom Ström	2021–2023	Omval
	Pär Arvstrand	2021–2023	Omval
	Styrelsen för HSB utser en ledamot		

<i>Suppleanter:</i>	Ingrid Rogblad	2021–2023	Omval
	Henning Sköldvall	2021–2023	Nyval

Val av revisor

<i>Ordinarie:</i>	Joakim Cejje	2021–2022	Omval
<i>Suppleant:</i>	Vakant		

Förslag till arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar

Valberedningen föreslår:

- ett oförändrat fast styrelsearvode på 3 prisbasbelopp att fördelas på styrelsens ledamöter, ett oförändrat sammanträdesarvode på 800 kr per beviljat sammanträde och en middag för styrelsens medlemmar.
- att 0,5 prisbasbelopp avsätts i budgeten till projektarbete som utförs av medlemmar i föreningen (icke styrelsemedlemmar)
- ett oförändrat arvode till revisorerna på 15% av basbeloppet att fördelas efter arbetsinsats.

Styrelsen föreslår dessutom

- ett oförändrat arvode till valberedningen på 0,33% prisbasbelopp och en middag för medlemmarna.
- Omval av valberedningens Karin Hedman och Ann Axelsson (en plats vakant).

För Valberedningen:

Ann Axelsson (sammankallande)
Karin Hedman



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor