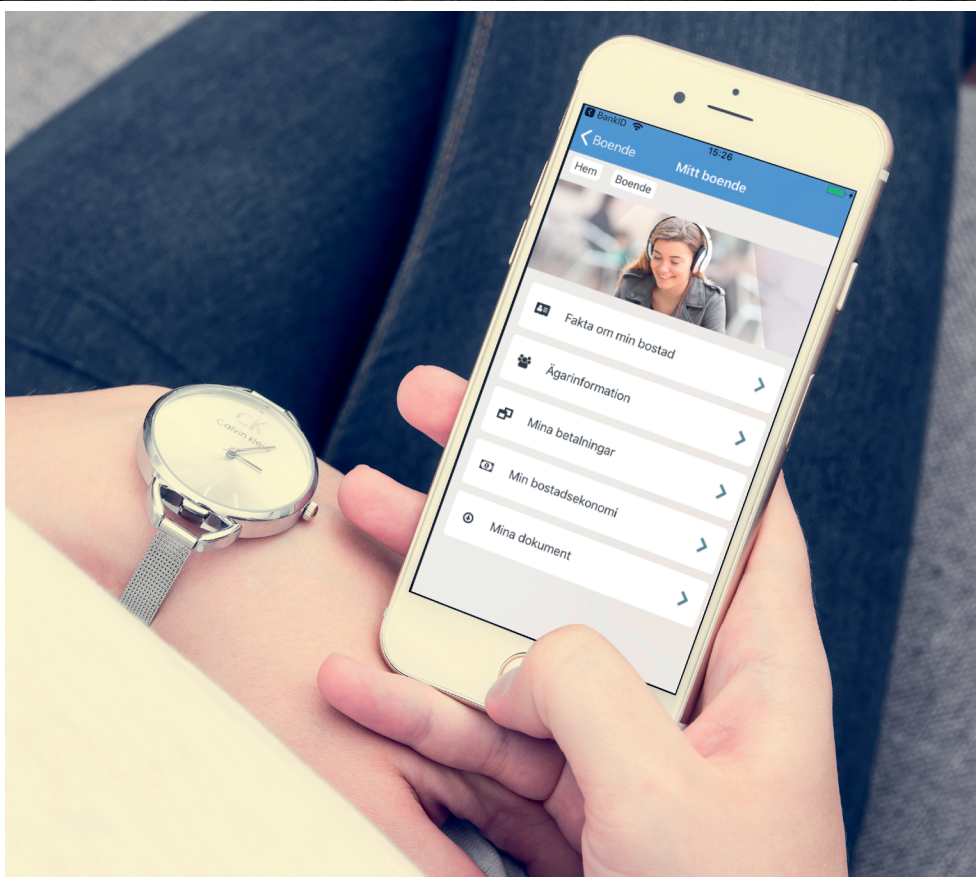




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Ingrid Antonsson	Ordförande	
Mikael Backlund	Ledamot	
Sara Brolund Fernandes De Carvalho	Ledamot	
Sarah Skoglund Lindeberg	Ledamot	Avgått pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern
-----------------	------------------

Valberedning

Madeleine Ceder	Sammanställande
Björn Pettersson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mallen 1	2001	Stockholm
Mallen 2	2001	Stockholm
Mallen 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1936 och består av 3 flerbostadshus.

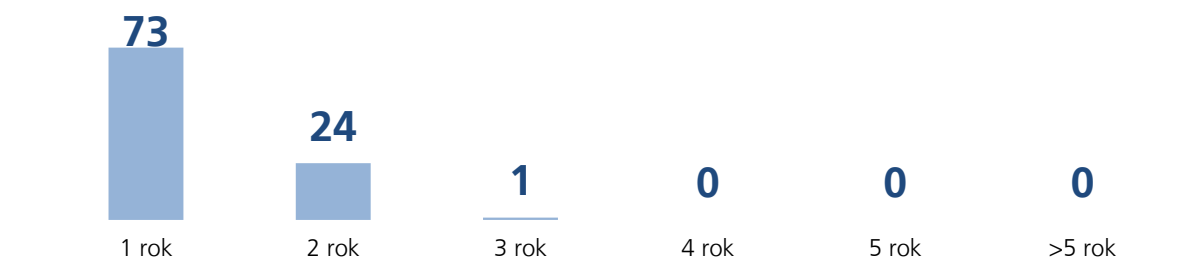
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 552 m², varav 3 447 m² utgör lägenhetsyta och 105 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	27 m ²	2020-12-31
Butik och skönhetssalong	47 m ²	2020-08-31
Kontor	31 m ²	2021-09-30

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
P-platser	2 platser hyrs ut för 1 200 kr/månad.
Källarförråd	6 förråd hyrs ut för 300 kr/månad och 1 större för 500 kr/månad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Bättringsmålning av fönster	2016	
Nya tvättmaskiner	2016	
Stamspolning	2015	
Injustering av värmesystemet	2012	
Isolerrutor i fönstren	2011	
Vattensparande ventiler i badrum och kök	2010	
Målning av trapphus	2008	
Hissrenovering	2008	
Nya torktumlare och torkskåp	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Nya balkonger	2007	
Nya portar och lägenhetsdörrar	2007	
Fönsterrenovering	2007	
Omläggning av tak	2005	
Rörstambyte	2004	
Elstambyte	2004	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av liggande stammarna	2021	Läs mer om detta under 'Föreningens ekonomi'

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal bredband + tv	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städpoolen
Fastighetsskötsel och teknisk adm. förvaltning	Driftia
Snöröjning från tak	Plåtslagaren GH Johansson
Grovsopor	Suez
Hissjour/-service	ThyssenKrupp
Förhandling av lånevillkor	Svenska Bolån

Föreningens ekonomi

Eventuellt kommer de liggande stammarna att bytas under 2021. Bakgrunden är att stamspolningen som gjordes 2015 visade att våra liggande stammarna inte är i så bra skick. De liggande stammarna är den sista biten mellan våra fastigheter i källaren och stadens avlopp. De är alltså inte inuti lägenheterna. Enligt en offert skulle åtgärden kosta 2,5 miljoner och lär åtminstone delvis behöva finansieras med nytt lån.

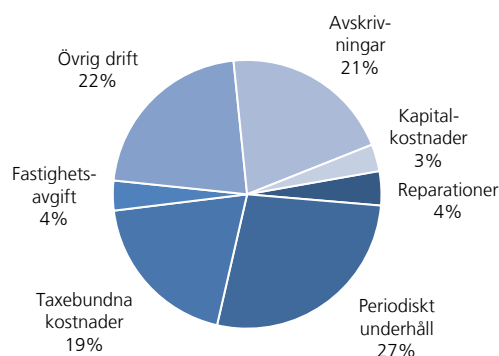
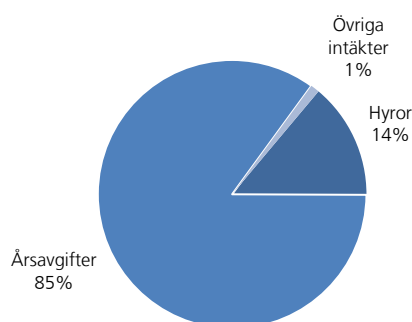
Föreningens underhållsplan kommer att uppdateras under hösten 2020.

Vi har fortfarande två hyresrätter på 37 respektive 43 kvm som förr eller senare kommer att kunna säljas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 151 811	1 647 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 082 733	3 085 008
Finansiella intäkter	4 699	3 610
Minskning kortfristiga fordringar	223 752	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	86 839
	3 311 184	3 175 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 094 803	2 303 155
Finansiella kostnader	132 385	146 114
Ökning av kortfristiga fordringar	0	222 196
Minskning av kortfristiga skulder	122 141	0
	3 349 329	2 671 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 113 666	2 151 811
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-38 145	503 992

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ombyggnaderna av våra utemiljöer färdigställt. I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 136

Tillkommande medlemmar: 25

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	778	778	822	862
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 008	1 974	1 807	1 762
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 643	5 643	5 643	5 938
Elkostnad/m ² totalyta	20	24	22	19
Värmekostnad/m ² totalyta	152	151	151	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	22	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	41	40	49
Soliditet (%)	73	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-973	-194	351	-352
Nettoomsättning (tkr)	3 083	3 085	3 197	3 321

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 447 m² bostäder och 105 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 024 231	0	0	50 024 231
Upplåtelseavgifter	11 768 507	0	0	11 768 507
Fond för yttre underhåll	726 940	415 326	-271 221	582 835
S:a bundet eget kapital	62 519 678	415 326	-271 221	62 375 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 353 202	-415 326	77 256	-8 015 132
Årets resultat	-973 070	-973 070	193 965	-193 965
S:a ansamlad förlust	-9 326 272	-1 388 396	271 221	-8 209 097
S:a eget kapital	53 193 406	-973 070	0	54 166 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-973 070
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 937 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-415 326</u>
summa balanserat resultat	-9 326 272

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

<u>726 940</u>
-8 599 332

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 082 733	3 085 008
Summa rörelseintäkter		3 082 733	3 085 008
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 781 206	-1 970 579
Övriga externa kostnader	Not 4	-182 181	-201 161
Personalkostnader	Not 5	-131 416	-131 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-833 314	-833 314
Summa rörelsekostnader		-3 928 117	-3 136 469
RÖRELSERESULTAT		-845 384	-51 461
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 699	3 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 385	-146 114
Summa finansiella poster		-127 686	-142 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-973 070	-193 965
ÅRETS RESULTAT		-973 070	-193 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	70 346 831	71 132 745
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	121 950	169 350
Summa materiella anläggningstillgångar		70 468 781	71 302 095
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 468 781	71 302 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	55
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 087 627	627 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	223 325
Summa kortfristiga fordringar		1 087 627	851 070
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 026 061	1 524 515
Summa kassa och bank		1 026 061	1 524 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 113 687	2 375 584
SUMMA TILLGÅNGAR		72 582 469	73 677 680

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 792 738	61 792 738
Fond för yttre underhåll	Not 12	726 940	582 835
Summa bundet eget kapital		62 519 678	62 375 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 353 202	-8 015 132
Årets resultat		-973 070	-193 965
Summa fritt eget kapital		-9 326 272	-8 209 097
SUMMA EGET KAPITAL		53 193 406	54 166 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 000 000	0
Summa långfristiga skulder		19 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	19 000 000
Leverantörsskulder		61 433	279 573
Skatteskulder		13 972	10 955
Övriga skulder		30 710	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	282 948	220 676
Summa kortfristiga skulder		389 063	19 511 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 582 469	73 677 680

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	120 år	120 år
Standardförbättringar	15 år	15 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år
Tvättmaskin	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	2 619 638	2 619 638
Hyror bostäder	150 876	150 876
Hyror lokaler	220 677	214 347
Hyror parkering	28 800	0
Hyror garage	0	6 767
Hyror förråd	29 700	49 200
Avgift andrahandsuthyrning	32 953	44 081
Öresutjämning	89	99
	3 082 733	3 085 008

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 098	95 790
	Fastighetsskötsel beställning	12 077	8 530
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 530	5 003
	Snöröjning/sandning	3 125	3 125
	Städning entreprenad	76 161	82 985
	Städning enligt beställning	0	6 941
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	28 700
	Hissbesiktning	5 299	6 910
	Garage	0	12 000
	Gård	5 624	0
	Serviceavtal	9 546	9 526
	Förbrukningsmateriel	3 375	5 058
		270 085	264 568
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 965	4 663
	Sophantering/återvinning	15 625	0
	Entré/trapphus	16 223	0
	Lås	25 689	5 806
	VVS	20 325	57 825
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 017
	Ventilation	19 194	32 200
	Elinstallationer	5 541	5 500
	Hiss	39 810	77 007
	Fönster	0	38 925
	Skador/klotter/skadegörelse	13 300	4 431
		168 672	242 374
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	200 721
	Hiss	48 125	70 500
	Fönster	32 200	0
	Mark/gård/utemiljö	1 024 568	0
		1 104 893	271 221
	Taxebundna kostnader		
	El	71 907	84 320
	Värme	538 863	538 886
	Vatten	103 307	79 022
	Sophämtning/renhållning	52 486	37 751
	Grovsopor	22 900	18 930
		789 463	758 909
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	118 175	108 711
	Kabel-TV	61 056	61 030
	Bredband	116 400	116 400
		295 631	286 141
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 462	147 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 781 206	1 970 579

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Tele- och datakommunikation	2 301	1 320
	Juridiska åtgärder	0	6 688
	Revisionsarvode extern revisor	19 819	19 819
	Föreningskostnader	15 312	15 031
	Styrelseomkostnader	2 755	2 160
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	121 968	118 236
	Administration	4 408	3 266
	Korttidsinventarier	0	1 817
	Konsultarvode	6 250	24 033
	Föreningsavgifter	1 500	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 430	7 290
		182 181	201 161

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	31 416	31 416
		131 416	131 416

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	213 219	213 219
	Förbättringar	572 695	572 695
	Inventarier	47 400	47 400
		833 314	833 314

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 502 617	80 502 617
	Utgående anskaffningsvärde	80 502 617	80 502 617
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 369 871	-8 583 957
	Årets avskrivningar enligt plan	-785 914	-785 914
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 155 785	-9 369 871
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 346 831	71 132 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 110 060	19 110 060
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 860 000	63 860 000
	Taxeringsvärde mark	74 582 000	74 582 000
		138 442 000	138 442 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	137 200 000	137 200 000
	Lokaler	1 242 000	1 242 000
		138 442 000	138 442 000
Not 8	MASKINER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	357 444	357 444
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	357 444	357 444
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-357 444	-357 444
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-357 444	-357 444
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	237 000	237 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 000	237 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-67 650	-20 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 400	-47 400
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-115 050	-67 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	121 950	169 350

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30	
	Skattekonto	21	393	
	Klientmedel hos SBC	1 087 606	627 297	
		1 087 627	627 690	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30	
	Mark/Gård/Utemiljö	0	223 325	
		0	223 325	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31	
	Vid årets början	582 835	263 658	
	Reservering enligt stadgar	415 326	415 326	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-271 221	-96 149	
	Vid årets slut	726 940	582 835	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0	9 500 000	
	Nordea	0	9 500 000	
	Nordea 0,650 %	19 000 000	0	2023-09-20
	Summa skulder till kreditinstitut	19 000 000	19 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-19 000 000	
		19 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-06-30	2019-06-30	
	Fastighetsinteckningar	29 500 000	29 500 000	
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-06-30	2019-06-30	
	Ränta	4 803	5 494	
	Avgifter och hyror	278 145	215 182	
		282 948	220 676	

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten 2020 kommer föreningens underhållsplan att uppdateras.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 11 2020



Ingrid Antonsson
Ordförande



Mikael Backlund
Ledamot



Sara Brolund Fernandes De Carvalho
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 11 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3, org.nr 769607-5865.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

d

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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 november 2020



Carina Toresson

Budget

	Budget 2020/2021	Utfall 2019/2020	Budget 2019/2020
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 619 000	2 619 638	2 619 000
Hyror bostäder	150 000	150 876	150 000
Hyror lokaler	222 000	220 677	216 000
Hyror parkering	28 000	28 800	28 800
Hyror förråd	28 000	29 700	25 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	32 953	30 000
Öresutjämning	0	89	0
	3 047 000	3 082 733	3 068 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-123 000	-120 098	-120 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-12 077	-20 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-33 000	-16 250	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-18 530	-10 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-3 125	-3 000
Städning entreprenad	-78 000	-76 161	-75 000
Städning enligt beställning	-9 000	0	-11 000
Hissbesiktning	-8 000	-5 299	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage	-4 000	0	0
Gård	-1 000	-5 624	-1 000
Serviceavtal	-10 000	-9 546	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-3 375	-5 000
	-296 000	-270 085	-261 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-187 000	0	-161 000
Tvättstuga	0	-12 965	0
Sophantering/återvinning	0	-15 625	0
Entré/trapphus	0	-16 223	0
Lås	0	-25 689	0
VVS	0	-20 325	0
Ventilation	0	-19 194	0
Elinstallationer	0	-5 541	0
Hiss	0	-39 810	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 300	0
	-187 000	-168 672	-161 000
Periodiskt underhåll			
Hiss	0	-48 125	0
Fönster	0	-32 200	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 024 568	0
	0	-1 104 893	0
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-71 907	-84 000
Värme	-561 000	-538 863	-563 000
Vatten	-100 000	-103 307	-100 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-52 486	-52 000
Grovsopor	-20 000	-22 900	-22 000
	-823 000	-789 463	-821 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-121 000	-118 175	-111 000
Kabel-TV	-62 000	-61 056	-62 000
Bredband	-117 000	-116 400	-117 000
	-300 000	-295 631	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-153 000	-152 462	-145 000
	-153 000	-152 462	-145 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 301	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-19 819	-20 000
Föreningskostnader	-16 000	-15 312	-15 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 755	-3 000
Studieverksamhet	0	-438	0
Förvaltningsarvode	-125 000	-121 968	-121 000
Administration	-7 000	-4 408	-7 000
Konsultarvode	0	-6 250	0
Föreningsavgifter	-2 000	-1 500	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 430	-8 000
	-184 000	-182 181	-178 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-31 416	-32 000
	-133 000	-131 416	-132 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-214 000	-213 219	-214 000
Förbättringar	-573 000	-572 695	-573 000
Inventarier	-48 000	-47 400	-48 000
	-835 000	-833 314	-835 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 911 000	-3 928 117	-2 823 000
RÖRELSERESULTAT	136 000	-845 384	245 800
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 546	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	153	0
Låneräntor	-124 000	-132 364	-190 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
Övriga räntekostnader	0	-16	0
	-124 000	-127 686	-190 000
RESULTAT	12 000	-973 070	55 800

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

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

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

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

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

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE