

Brf Mälarporten
Org nr 769626-1283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Brf Mälarporten får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2021, vilket är föreningens nionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 25 maj 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Andersson	Ordförande	2022
Patrick Sporny	Ledamot	2023
Tomas Tallberg	Ledamot	2022
Kjell Mattsson	Ledamot	2023
Björn Jonsson	Ledamot	2023
Azita Elgqvist	Suppleant	2022
Ann-Marie Jonstad	Suppleant	2022

Föreningen genomförde extra föreningsstämma 2021-12-16. Stämman beslöt enhälligt att föreningen skall övergå till gemensam el.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Örhlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Till valberedning utsåg stämman Berit Wester och Ann Katrin Olbers.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (95 200 kr) exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Elverket 8 i Sundbybergs kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 806 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 64 m². Värdeår 2015. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete samt lägenhetsförråd. Föreningen disponerar över 33 parkeringsplatser varav 33 i garage.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen uthyres. Under räkenskapsåret har elva bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars bostadsrätter samt ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sundbyberg Elverket GA:6 tillsammans med fastigheterna Elverket 9 och Elverket 7 (Brf Mälarparken 1). Gemensamhetsanläggning omfattar sopsuganläggning (mobil sopsug) och förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:4 tillsammans med fastigheten Elverket 7 (Brf Mälarparken 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och gård och förvaltas genom delägarförvaltning.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för garageplatser och lokal som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med WIAB om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 500 000 kronor. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tretton.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet. Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter.

Styrelsen beslutade att januari 2022 skulle vara avgiftsfri.

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i ytterliggare laddboxar och väntar på bidrag.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	2 345	2 948	3 013	3 071
Resultat efter finansiella poster	tkr	-573	120	191	215
Soliditet	%	83	83	82	81
Likviditet	%	353	352	222	377
Årsavgift per kvm bostadsrätt		518	640	680	680
Lån per kvm boarea	kr	9 065	9 196	9 459	9 984
Lån per totala kvm	kr	8 914	9 042	9 301	9 818
Genomsnittlig skuldränta	%	0,82	1,00	1,13	1,17

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	87 959 000	77 006 000	1 166 089	776 692	119 636
Reservering till underhållsfond			549 783	-549 783	
Ianspråkstagande fond			-25 000	25 000	
Balansering av föregående års resultat				119 636	-119 636
Årets resultat					<u>-572 778</u>
Belopp vid årets utgång	87 959 000	77 006 000	1 690 872	371 545	-572 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	371 545
Årets resultat	-572 778
	<hr/>
	-201 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll	549 783
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-77 305
I ny räkning balanseras	-673 711
	<hr/>
	-673 711

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-572 778
Dispositioner	-472 478
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -1 045 256

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 163 350

Brf Mälarporten
769626-1283

5(14)

Resultaträkning

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

2

2 344 932

2 948 471

Summa rörelseintäkter

2 344 932

2 948 471

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-1 176 591

-1 074 626

Periodiskt underhåll

4

-77 305

-25 000

Övriga externa kostnader

5

-135 144

-137 783

Personalkostnader

6

-109 081

-101 870

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 140 081

-1 140 081

Summa rörelsekostnader

-2 638 202

-2 479 360

Rörelseresultat

-293 270

469 111

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

7

5 513

5 343

Räntekostnader och liknande resultatposter

-285 021

-354 818

Summa finansiella poster

-279 508

-349 475

Resultat efter finansiella poster

-572 778

119 636

Årets resultat

-572 778

119 636

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-572 778

119 636

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

77 305

25 000

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-549 783

-549 783

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-1 045 256

-405 147

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	198 886 751	200 018 790
Inventarier, verktyg och installationer	9	24 126	32 168
Pågående nyanläggningar	10	70 832	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>198 981 709</u>	<u>200 050 958</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	521 424	782 136
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>521 424</u>	<u>782 136</u>
Summa anläggningstillgångar		199 503 133	200 833 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra fordringar		59 657	78 895
Övriga fordringar	12	265 186	265 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 833	79 771
Klientmedel i SHB		1 612 606	1 244 664
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 026 282</u>	<u>1 668 331</u>
Summa omsättningstillgångar		2 026 282	1 668 331
Summa tillgångar		201 529 415	202 501 425

Brf Mälarporten
769626-1283

7(14)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

164 965 000

164 965 000

Fond för yttre underhåll

1 690 872

1 166 089

Summa bundet eget kapital

166 655 872

166 131 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

371 546

776 692

Årets resultat

-572 778

119 636

Summa fritt eget kapital

-201 232

896 328

Summa eget kapital

166 454 640

167 027 417

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

22 950 000

22 950 000

Summa långfristiga skulder

22 950 000

22 950 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13, 14

11 550 000

12 050 000

Leverantörsskulder

160 027

43 757

Övriga skulder

15

49 325

53 116

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

365 423

377 135

Summa kortfristiga skulder

12 124 775

12 524 008

Summa eget kapital och skulder

201 529 415

202 501 425

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2135)
Låssystem	10 år	(t.o.m. år 2027)
Komplittering låssystem	10 år	(t.o.m. år 2029)
Laddstationer	15 år	(t.o.m. år 2034)
Kameraövervakning	5 år	(t.o.m. år 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgiften inkluderar det obligatoriska tillägget för Triple play men inte varmvatten som debiteras utifrån faktisk förbrukning.

Genomsnittlig skuldränta beräknas som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 849 056	2 311 242
Telefoni, bredband, TV	124 080	124 080
Vattenavgifter	56 632	57 235
Hyror lokaler	148 764	148 356
Övriga hyrestillägg	9 744	9 744
Hyror parkering	297 700	292 800
Elavgifter	12 534	0
Övriga intäkter	511	5 014
Brutto	2 499 021	2 948 471
Avgiftsfri månad	-154 088	0
Summa nettoomsättning	2 344 933	2 948 471

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	149 149	100 988
Reparationer, löpande underhåll	129 818	153 031
Elavgifter	258 296	173 890
Uppvärmning	176 543	158 408
Vatten och avlopp	103 841	101 372
Renhållning	69 822	72 981
Försäkringar	40 399	36 304
Avgift till gemensamhetsanläggning	10 000	35 411
Telefoni, bredband, TV	123 489	132 666
Övriga fastighetskostnader	87 364	81 704
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 870	27 870
Summa driftskostnader	<u>1 176 591</u>	<u>1 074 625</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Pollenfilter	28 525	25 000
Stamspolning	48 780	0
Summa periodiskt underhåll	<u>77 305</u>	<u>25 000</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	477
Kommunikation	3 608	8 760
Revision	14 800	13 900
Föreningsmöten	0	1 239
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 456	62 827
Övriga förvaltningskostnader	14 205	13 565
Övriga externa tjänster	37 076	37 015
Summa övriga externa kostnader	<u>135 145</u>	<u>137 783</u>

Brf Mälarporten
769626-1283

10(14)

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	95 200	70 950
Sociala kostnader	13 881	30 920
Summa arvoden, personalkostnader	<u>109 081</u>	<u>101 870</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	5 288	5 176
Övriga ränteintäkter	225	167
Summa finansiella intäkter	<u>5 513</u>	<u>5 343</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	127 942 204	127 435 605
Inköp/Aktiveringar	0	232 099
Omklassificering	0	274 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 942 204	127 942 204
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 268 654	-5 136 615
Årets avskrivningar	-1 132 039	-1 132 039
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 400 693	-6 268 654
Utgående planenligt värde	<u>120 541 511</u>	<u>121 673 550</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	78 345 240	78 345 240
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	78 345 240	78 345 240
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>198 886 751</u>	<u>200 018 790</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	79 600 000	79 600 000
Taxeringsvärde mark	42 187 000	42 187 000
	<hr/>	<hr/>
	121 787 000	121 787 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	2 787 000	2 787 000
	<hr/>	<hr/>
	121 787 000	121 787 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 210	0
Årets anskaffningar	0	40 210
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 210	40 210
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 042	0
Årets avskrivningar	-8 042	-8 042
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 084	-8 042
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>24 126</u>	<u>32 168</u>

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	274 500
- Inköp	70 832	0
- Omklassificeringar	0	-274 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	70 832	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>70 832</u>	<u>0</u>

Inköp och omklassificering avser laddstationer.

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Investeringsmoms	1 824 984	1 824 984
Akkumulerat utbetalat	-1 042 848	-782 136
- Omklassificering kortfristig del	-260 712	-260 712
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>521 424</u>	<u>782 136</u>

Brf Mälärporten
769626-1283

13(14)

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	79	79
Skattefordringar	3 667	3 667
Fordran Brf Mälärparken 1	728	543
Investeringsmoms kortfristig del	260 712	260 712
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>265 186</u>	<u>265 001</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,23	2022-03-15	4 750 000
SEB	0,35	2022-03-28	6 800 000
SEB	0,93	2023-03-28	6 550 000
SEB	1,02	2024-03-28	8 500 000
SEB	1,15	2025-03-28	7 900 000
Summa skulder till kreditinstitut			34 500 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-11 550 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			22 950 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			34 500 000

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	42 400 000	42 400 000
Summa ställda säkerheter	<u>42 400 000</u>	<u>42 400 000</u>

Brf Mälarporten
769626-1283

14(14)

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	9 608	16 027
Övriga kortfristiga skulder	1 438	0
Skulder till MBF	1 190	0
Deponerade medel	37 089	37 089
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>49 325</u>	<u>53 116</u>

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lennart Andersson
Ordförande

Patrick Sporny
Ledamot

Kjell Mattsson
Ledamot

Björn Jonsson
Ledamot

Tomas Tallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

LENNART ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 11:31:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART ANDERSSON

Datum

Lenart Andersson
karl.lennart.andersson@gmail.com

Leveranskanal: E-post

TOMAS TALLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 05:27:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS TALLBERG

Datum

Tomas Tallberg
tallbergtomas@gmail.com

Leveranskanal: E-post

BJÖRN JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 06:23:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Gustaf Jonsson

Datum

Björn Jonsson
firmajonsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post

KJELL MATTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 06:59:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL MATTSSON

Datum

Kjell Mattsson
kjelle.mattsson@yahoo.se

Leveranskanal: E-post

PATRICK SPORNY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-28 11:25:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrick Sporny

Datum

Patrick Sporny
patrick.sporny@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson
annchristin.eriksson@pwc.com

2022-05-02 08:54:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post