

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Mälarparken 1

2020

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MÄLARPARKEN 1

Tid: Tisdagen den 25 maj 2021, kl. 19:00

Lokal: Gården mellan Mälarparken och Mälارporten

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandes val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Proposition rörande fastighetsabonnemang för el med fortsatt individuell mätning per lägenhet, se bilaga.

18. Stämmans avslutande.

I den mån det finns frågor antingen rörande innehållet i själva stämman eller frågor som önskas ställas efter stämmans avslutande, skulle styrelsen uppskatta att dessa meddelas styrelsen i förväg. Frågorna kan skickas via mail till brfmalarparken1@gmail.com eller lämnas i föreningens brevlåda i 9'an.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Mälarparken 1
Org nr 769626-1267

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

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

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Rolf Broström	Ordförande	2021
Monica Nordin	Ledamot	2021
Lars-Åke Hellgren	Ledamot	2021
Bengt Möller	Ledamot	2021
Stig Pettersson	Ledamot	2021
Christina Fjellström	Suppleant	2021
Anders Mark	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers i Västerås vilka utser ordinarie revisor och revisorssuppleant.

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

Till valberedning utsåg stämman Anneli Finnberg och Margareta Breinar.

Föreningsstämman reserverade 1,8 pbb exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen och att till föreningens revisorer utge skäligt arvode efter ingiven räkning.

Föreningen har den 24 april 2013 förvärvat fastigheten Elverket 7 i Sundbybergs kommun. Lagfart erhöles den 20 augusti 2014. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 798 m². Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 35 i garage. Värdeår 2014.

I fastigheten finns det övernattningsrum och gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde med Bostadsrätternas Försäkring genom Söderberg & Partners Insurance.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sundbyberg Elverket GA:6 tillsammans med fastigheterna Elverket 9 och Elverket 8 (Brf Mälarparken). Gemensamhetsanläggning omfattar sopsuganläggning (mobil sopsug). Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:4 tillsammans med fastigheten Elverket 8 (Brf Mälarparken). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och gård. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för garageplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen. Föreningen kommer under en period av åtta år få totalt 2 311 335 kr i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för garaget. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av garaget sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet till och med år 2023.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Styrelsen har tecknat avtal med WIAB om fastighetsskötsel och jour samt med Berge städ gällande lokalvård.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

På grund av pandemin Covid 19 har en del extraordinära åtgärder vidtagits. Årsmötet hölls därför på särskilt sätt och en del åtgärder i lägenheterna har fått skjutas upp p.g.a. smittorisken.

Ett av lånen omsattes i slutet på räkenskapsåret. Ny ränta blev ca en procentenhet lägre än den tidigare i samband med att kortare räntebindningstid valts.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	2 755 933	2 754 854	2 739 689	2 740 213
Resultat efter finansiella poster	kr	-209 005	-321 165	-202 005	-152 825
Soliditet	%	82	82	81	81
Likviditet	%	295	151	197	197
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	629	629	629	629
Låneskuld per kvm bostadsrätt	kr	9 602	9 623	9 892	10 162
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	43	49	49	53

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	94 434 000	70 001 000	1 291 067	-1 355 371	-321 165
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-321 165	321 165
Årets resultat					-209 005
Belopp vid årets utgång	94 434 000	70 001 000	1 741 067	-2 126 536	-209 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 126 536
Årets resultat	-209 005
	<hr/>
	-2 335 541

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	450 000
I ny räkning balanseras	-2 785 541
	<hr/>
	-2 335 541

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-209 005
Dispositioner	-450 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-659 005

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 191 067
---	-----------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 755 933	2 754 854
Summa rörelseintäkter		2 755 933	2 754 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 180 049	-1 236 197
Övriga externa kostnader	4	-179 337	-188 066
Arvoden och personalkostnader	5	-91 592	-101 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 059 792	-1 021 645
Summa rörelsekostnader		-2 510 770	-2 547 397
Rörelseresultat		245 163	207 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 457	2 134
Räntekostnader		-457 625	-530 756
Summa finansiella poster		-454 168	-528 622
Resultat efter finansiella poster		-209 005	-321 165
Årets resultat		-209 005	-321 165
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-209 005	-321 165
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-450 000	-450 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-659 005	-771 165

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	197 878 257	198 734 257
Inventarier, verktyg och installationer	8	32 168	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	274 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>197 910 425</u>	<u>199 008 757</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	866 750	1 155 667
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>866 750</u>	<u>1 155 667</u>
Summa anläggningstillgångar		198 777 175	200 164 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	4 732
Skattefordran		6 986	6 986
Övriga fordringar	11	311 319	305 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 919	64 138
Klientmedel i SHB		1 685 131	667 241
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 088 355</u>	<u>1 048 498</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		2 090 355	1 050 498
Summa tillgångar		200 867 530	201 214 922

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		164 435 000	164 435 000
Fond för yttre underhåll		1 741 067	1 291 067
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		166 176 067	165 726 067
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 126 536	-1 355 371
Årets resultat		-209 005	-321 165
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 335 541	-1 676 536
Summa eget kapital		163 840 526	164 049 531
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	21 181 440	36 468 690
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 181 440	36 468 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 287 250	78 200
Leverantörsskulder		51 766	55 483
Övriga skulder	14	18 918	19 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		487 630	543 550
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		15 845 564	696 701
 Summa eget kapital och skulder		 200 867 530	 201 214 922

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 avseende kreditskulder är förändrade. Lån som förfaller till betalning kommande räkenskapsperiod redovisas som kortfristiga.

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 2134)
Laddstationer	15 år	(t.o.m. år 2034)
Kamerabevakning	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 omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för bredband, telefoni och TV. Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 256 360	2 256 360
Hyror parkering	312 000	312 000
Vattenavgifter	23 524	32 587
Övriga hyresintäkter	5 400	0
Bredband, telefoni, TV	132 000	132 000
Övriga intäkter	26 649	21 907
Brutto	2 755 933	2 754 854
Summa nettoomsättning	<u>2 755 933</u>	<u>2 754 854</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	140 537	192 324
Reparationer, löpande underhåll	173 991	100 657
Elavgifter	193 476	214 340
Uppvärmning	162 890	184 841
Vatten och avlopp	98 890	102 635
Renhållning	86 460	81 387
Försäkringar	58 861	53 193
Avgift till gemensamhetsanläggning	35 850	84 123
Bredband, telefoni, TV	163 795	132 632
Övriga fastighetskostnader	46 260	71 026
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 040	19 040
Summa driftskostnader	<u>1 180 050</u>	<u>1 236 198</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Hyra av garage	800	0
Övriga hyreskostnader	0	307
Förbrukningsinventarier	25 699	13 669
Kontorsmaterial	298	964
Kommunikation	9 401	27 443
Porto	110	180
Revision	13 900	8 633
Föreningsmöten	1 007	5 417
Ekonomisk och administrativ förvaltning	72 698	72 720
Övriga förvaltningskostnader	13 207	23 770
Konsultarvoden	10 969	4 375
Övriga externa tjänster	25 469	24 918
Medlems- och föreningsavgifter	5 780	5 670
Summa övriga externa kostnader	<u>179 338</u>	<u>188 066</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse*	74 678	84 960
Arvode övrigt	0	3
Sociala kostnader	16 914	16 480
Kostnadsersättning	0	46
Summa arvoden, personalkostnader	<u>91 592</u>	<u>101 489</u>

*Förhöjd kostnad 2019 till följd av periodisering. Utbetalt arvode är 81 900 kronor exklusive sociala kostnader.

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 433	2 134
Övriga ränteintäkter	24	0
Summa finansiella intäkter	<u>3 457</u>	<u>2 134</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	124 389 945	124 560 495
Inköp/Aktiveringar	195 750	0
Omklassificering*	0	-170 550
	<u>124 585 695</u>	<u>124 389 945</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 585 695	124 389 945
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 939 408	-3 917 763
Årets avskrivningar	-1 051 750	-1 038 700
Avskrivning omklassificering	0	17 055
	<u>-5 991 158</u>	<u>-4 939 408</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 991 158	-4 939 408
Utgående planenligt värde	<u>118 594 537</u>	<u>119 450 537</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 283 720	79 283 720
Utgående planenligt värde	79 283 720	79 283 720
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>197 878 257</u>	<u>198 734 257</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 904 000	78 904 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
	<u>120 904 000</u>	<u>120 904 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	1 904 000	1 904 000
	<u>120 904 000</u>	<u>120 904 000</u>

*Avser installation av laddstationer vilken var en pågående investering utifrån bokföringsmässiga grunder 2019.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets anskaffningar*	40 210	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 210	0
Årets avskrivningar	-8 042	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 042	0
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>32 168</u>	<u>0</u>

*Kameraövervakning

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	274 500	0
- Inköp	0	103 950
- Bidrag	-78 750	0
- Omklassificeringar	-195 750	170 550
Utgående anskaffningsvärden	0	274 500
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>274 500</u>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 155 667	1 444 584
- Kortfristig del av fordran	-288 917	-288 917
Redovisat värde	<u>866 750</u>	<u>1 155 667</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	34	39
Fordran Investeringsmoms	288 917	288 917
Övriga fordringar	22 368	16 446
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>311 319</u>	<u>305 402</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	6 970 600
Stadshypotek	1,26	2022-12-01	7 765 350
Stadshypotek	1,02	2024-12-01	6 517 390
Stadshypotek	0,46	2021-12-01	7 250 000
Stadshypotek	1,16	2021-12-01	7 965 350
Summa skulder till kreditinstitut			36 468 690
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-150 700
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 136 550
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			21 181 440
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 715 190

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	41 600 000	41 600 000
Summa ställda säkerheter	<u>41 600 000</u>	<u>41 600 000</u>

Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms	18 918	18 309
Skulder till MBF	0	1 160
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>18 918</u>	<u>19 469</u>

Sundbyberg 27 - 4 - 2021


Rolf Broström
Ordförande


Lars-Åke Hellgren

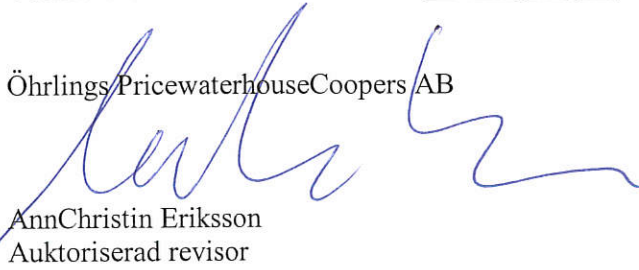

Stig Pettersson


Nordin Monica


Möller Bengt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarparken 1, org.nr 769626-1267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarparken 1 för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarparken 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 3 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Bakgrund till styrelsens proposition

Som alla nybyggda hus så har också vårt hus finansierats med relativt stora lån. När vi flyttade in i huset hade vi lån på 41,6 MSEK. Idag har vi lån på 36,4 MSEK. Det är fortfarande en ganska hög låneskuld för en förening som vår. Idag tål vi fortfarande kostnadshöjningar utan att vara tvungna att höja avgiften, men vi närmar oss en tidpunkt då den marginalen försvinner. Om räntan i genomsnitt vid den tidpunkten skulle öka med i genomsnitt 1% riskerar vi att behöva höja avgiften med drygt 10%. Därför har styrelserna hittills valt att amortera så mycket vi kan för att minska påverkan på avgiften så mycket det går vid en eventuell räntehöjning.

Vi behöver varje år amortera knappt 0,5 MSEK för avsättning till vår reparationsfond. Vi har också haft möjlighet att amortera ca 0,5 MSEK per år för att minska vår långsiktiga låneskuld. Vi har möjlighet att fortsätta med en liknande storleksordning på våra amorteringar i ytterligare 4 år, om den nya styrelsen bedömer att det är lämpligt att fortsätta att göra så. Därefter får vi inte längre momsåterbetalning från skatteverket på knappa 0,3 MSEK, dvs vår förmåga att amortera sjunker i och med detta.

Om nästa styrelse vill fortsätta att amortera som tidigare och inte höja avgifterna har vi uppskattningsvis 0,7 MSEK över att använda till olika förbättringar, reparationer, investeringar etc under kommande 4 år.

Förra året hade vi motioner rörande införande av nyckelbrickor i stället för nycklar samt tvätt av glaset på våra balkonger. Dessa två områden beräknas kosta totalt ca 0,4 MSEK. Införande av gemensam el som styrelsen föreslår i sin proposition (se separat beskrivning) kostar drygt 0,2 MSEK. Dessutom måste vi byta ut en styrutrustning för vårt värmesystem som har gått sönder till en kostnad av ca 0,15 MSEK. Om vi gör alla dessa åtgärder nu blir det totalt 0,75 MSEK dvs. kommande styrelser har inte något utrymme till viktiga åtgärder under de kommande 4 åren om inte avgifter höjs eller att amorteringarna minskas.

Vi måste byta styrutrustningen för att värme och varmvatten skall fungera. Styrelsen har bedömt att det är bättre att investera i gemensam el, som ger lägre kostnader till alla boende, än att skaffa nyckelbrickor eller att tvätta balkongglaset. Detta är bakgrunden till den proposition som finns presenterad i kallelsen och till att vi inte nu föreslår investeringar i enligt med förra årets motioner. Detta ger dock utrymme för den nya styrelsen att välja om den återstående kassan ska användas till dessa förslag eller till något annat.

Proposition rörande införande av fastighetsabonnemang för el med fortsatt individuell elmätning per lägenhet (Gemensam el)

Proposition

Styrelsen föreslår att:

Årsstämman godkänner att föreningen inför ett gemensamt elabonnemang för samtliga lägenheter, men med fortsatt mätning av elförbrukningen per lägenhet.

Underlag för beslut om propositionen

Genom att säga upp våra privata elabonnemang och istället köpa elen via föreningens fastighetsabonnemang görs en besparing på ca 2000 kr per lgh för medlemmarna. Besparingen uppkommer genom att samtliga lägenheters individuella nät- och elavgifter försvinner. Den fasta nätavgift från Vattenfall på 1665 kr per lgh och år försvinner. Till detta försvinner också den fasta årsavgiften till elleverantören. Avgiften varierar beroende på elleverantör. För Vattenfall är den 540 kr. Utöver detta kommer föreningen dessutom ha möjlighet att få bra pris på elavtal, då vi blir en storkund och tillsammans handlar betydligt mer el än en lägenhet.

Det innebär att istället för att boende idag får en elräkning från Vattenfall och en från vald elleverantör, kommer elräkningen på månadsavin från MBF.

Ingen förändring mot idag

Utöver besparingen för varje lägenhet blir det ingen förändring mot idag:

- Alla lägenheter mäts och debiteras individuellt.
- Alla lägenheter får en specificerad elräkning.

Enkel övergång med totallösning

All administration runt övergången till Gemensam el kommer att skötas av Infometric. (Den enskilde lägenhetsinnehavaren behöver inte göra någonting.) Det som kommer att hända är:

- Uppsägning av samtliga privata elabonnemang (bindningstid spelar ingen roll)
- Befintliga kablar i fastighetens elrum dras om.
- Installation av nya elmätare med fjärravläsning (görs i skåp i källargångarna)
- Månadsvis debitering från MBF.

Vad händer med ingångna avtal med elleverantörer?

I samma stund som föreningen går över till Gemensam el, upphör alla individuella avtal som lägenheterna har tecknat med elleverantörer. Inga avgifter debiteras lägenheter oavsett vilken bindningstid man tecknat.

Ekonomisk kalkyl

Föreningen investerar 223 000 kr för att genomföra denna förändring. Den sammanlagda kostnadsbesparingen för alla 50 lägenheter blir ca 110 000 kr per år. Föreningens kostnader ökar med ca 18 000 kr per år i fasta avgifter. Det innebär att det tar knappt 2,5 år att återbetala denna investering. För de boende blir det ingen kostnad, men däremot minskade elkostnader på ca 2000 kr /år.

/Styrelsen

BRF Mälarparken 1

Valberedningens förslag inför årsstämman 2021

Förslag till Styrelse: Ordinarie ledamöter

Rolf Boström, Monica Nordin, Bengt Möller och Stig Pettersson har avböjt omval.

Annette Frejsjö (nyval)



Christina Fjellström (omval)



Lars-Åke Hellgren (omval)



Peter Lindahl (nyval)



Sabine Areskär (nyval)



Suppleanter

Anders Mark (omval)



Margaretha Bremar (nyval)



Förslag till Valberedning

Susanne Holmgren (nyval)

Lennart Edqvist (nyval)



Förslag till arvode åt styrelsens ledamöter

- Arvodet till styrelsens ledamöter föreslås till sammanlagt 1,8 prisbasbelopp, vilket inte ska inkludera sociala kostnader.
- Arvodet fördelar styrelsen själv inom sig.

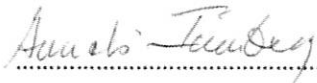
Förslag till revisor

- Till ordinarie revisor samt revisor-suppleant föreslås:
- Öhrlings PriceWaterhouseCoopers I Västerås


Förslag till arvode till revisorer

- Föreningens revisorer ska erhålla ett skäligt arvode efter ingiven räkning.

Sundbyberg 3 mars 2021



Anneli Finnberg



Margaretha Bremer