

# Årsredovisning 2017

för

Brf Mälarslingan

Årsredovisning för  
**Brf Mälarslingen**

716419-6094

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarslingan, 716419-6094 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt hyreslokaler. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken används som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Fastigheterna ligger i Stockholms kommun, Skärholmens stadsdel och fastigheterna har beteckningarna Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5.

På fastigheterna finns 14 bostadshus innehållande 111 lägenheter, en gruppbofastad med 11 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt samt två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 95 parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 11 348 kvm, varav 9 273 kvm utgör lägenhetsyta och 2 075 kvm lokalyta.

#### *Lägenhetsfördelning:*

17	1 rum och kök
47	2 rum och kök
26	3 rum och kök
32	4 rum och kök

## Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1992.

### Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Skolhusets balkonger	2001-2002
Skolhusets tak	2003-2004
Byte av undercentraler	2005
Balkonger på punkthusen	2007,2010,2012-2015
Trästaket kring uteplatserna och trappräcken vid punkthusen	2009-2015
Skolhusets fönster (målning)	2009-2010
Byte av värmväxlare i undercentraler	2011
Byte och målning av takplåten på skolhusets entréer	2012
Spolning av de liggande stamledningarna för spill- och dagvatten och byte av 50 m stamledning i skolhusets kulvert	2013
Installation av radonsaneringsanläggning skolhusets kulvert	2014
Plåtbeklädnad av fönster- balkongbågar på skolhusets mot gårdsgata	2014
Fällning av poppelträd	2014, 2016
Delvis byte och renovering av gatubelysning	2016
Påbörjat byte av trappbelysning till LED och närvarostyrd belysning	2016, 2017
Påbörjat isolering av rören i kulverten under f.d. skolhuset	2016
Isolering och lagning av ytterdörren i gymnastiksalen	2016
Installation av avgasare på radiatorsystemet Värmemätare	2016
Uppdatering och igångsättning av larmövervakningen	2016
Isolering av vindarna på punkthusen	2017
Byte av fönster f.d. skolhusets baksida	2017
Övervakningssystem för energioptimering	2017

### Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av L&T (f.d.Veolia).

L&T genomför varje år en stadgeenlig besiktning av fastighetens status tillsammans med styrelsen och är behjälpliga med UH-planen. L&T genomför kontinuerliga kontroller av värme- och vattendistributionen.

Fastighetsskötseln av markytor har utförts av Sätra Entreprenad AB.

Underhåll av planteringar har utförts av föreningens trädgårdsgrupp.

Föreningen tillhandahåller TV samt bredband och IP-telefonitjänster till medlemmarna genom gruppabonnemang med service hos Com Hem AB.

Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av det Systematiska Brandskyddsarbetet (SBA) inom föreningens fastigheter.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

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

## Föreningsfrågor

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-09.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Mälarslingan är ansluten till Bostadsrätterna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

### Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 6 ledamöter med minst 1 och högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie-Louise Olofsson	Ordförande	
Inger Withalisson	Vice ordförande/ kassör	
Christina Brage	Ledamot	Webbansvarig
Jonas Lind	Ledamot	Telekom och ekonomi
Viktoria Berggren	Ledamot	Slutat på grund av ändrad privat situation
Boris Jasnobulka	Suppleant	
Christer Rosenvik	Suppleant	
Jozefa Rodziewicz	Suppleant	

Mandatperioden utgår för: Marie-Louise Olofsson, Christina Brage Christer Rosenvik.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden, var av ett var extrainsatt möte.
- Arvode till styrelsen har under året uppgått till 106 450 kr (inkl. sociala avgifter).

### Revisorer och revisorssuppleanter

KPMG AB

Danica Tesic

Klas Åmark, revisorsuppleant

### Valberedning

Britt Hüttner (Sammanställande)

Lena Namon



#### Föreningens ekonomi

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

##### Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

##### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 1 671 100 kronor varav minst 332 970kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Resultatet visar ett underskott. Dock har föreningen en fortsatt god ekonomi som till största delen är beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

##### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

#### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Byte av fönster f.d. Skolhusets baksida har utförts av Interoc Dörr och Fönster AB

Komplettering av Isoleringen på punkthusens vindar har utförts av Cremab AB

Samarbetet med L&T för att optimera vår Tekniska förvaltning har pågått, med bl.a. energibesparande åtgärder (Målstyrd Energiförvaltning).

L&T har påbörjat installationen av ett övervakningssystem för energioptimering.

Kontroll och översyn av hänggrännor och stuprör på samtliga byggnader.

Löpande underhåll på balkonger, trappräcken, uteplatsräcken och ekonomibygnader.

Planering för vår- och höststädning.

Fortsatta åtgärder av handdukstorkar.

Fortsatt planering för att ta fram en automatisk arbetsmetod för avläsning av varmvattenförbrukning.

Byte till närvarostyrd LED-belysning i trapphusen och byte av rörelsestyrda LED-strålkastare.

Isolering av VVC rör i kulverten.

Förbättring av broar i de outgrävda utrymmena för säkrare och bättre åtkomst av rör m.m.

Översyn av samtliga lysrör för byte till LED där det är möjligt.

Byte till ledbelysning i samtliga höga stolpar på parkeringen Odd Fellowvägen.

Samtliga påpekanden från brandskyddsöversynen är åtgärdade, nya brandsläckare, nödbelysningar i

källarutrymmena, skyltar, brandtätning av el-central och utrymningsstege i tvättstugan.

Installation av mätningstrustning för att optimera den målstyrda energiövervakningen.

#### Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	154	158
Tillkommande medlemmar	10	10
Avgående medlemmar	-8	-10
<b>Summa</b>	<b>156</b>	<b>158</b> ☐

Föreningen hade vid årets slut 156 medlemmar.

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har 8 överlåtelser skett.

☐ Fel utgående siffra 2016, antal medlemmar vid årets slut 2016 var 154 st.

## Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	9 482	9 409	9 394	9 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 140	1 163	746	-635
Soliditet, %	34	34	33	33
Kassalikviditet, %	217	250	199	138
Underhållsfond, tkr	4 008	3 675	3 372	3 068
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 986,1	9 080,1	9 184,4	9 275,3
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	606	606	605	606
Genomsnittlig skuldränta, %	1,5	1,6	2,0	3,1

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	32 118 979	10 409 764	3 674 934	-2 614 636	1 163 488	44 752 529
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			332 970			332 970
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				830 518	-1 163 488	-332 970
Årets resultat					-1 140 297	-1 140 297
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 118 979</b>	<b>10 409 764</b>	<b>4 007 904</b>	<b>-1 784 118</b>	<b>-1 140 297</b>	<b>43 612 232</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-1 784 118
årets resultat	-1 140 298
Totalt	-2 924 416
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att av fond för yttre underhåll ianspråktras reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	-2 500 000 332 970 -757 386
Totalt	-2 924 416

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräknin.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 481 787	9 409 018
Övriga rörelseintäkter		4 489	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>9 486 276</b>	<b>9 409 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-6 822 580	-4 570 695
Övriga externa kostnader		-514 871	-437 978
Personalkostnader	4	-443 353	-358 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-1 556 031	-1 518 118
<b>Summa rörelsekostnad</b>		<b>-9 336 835</b>	<b>-6 885 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 441</b>	<b>2 523 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 276	411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 292 014	-1 360 287
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 289 738</b>	<b>-1 359 876</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 140 297</b>	<b>1 163 488</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 140 297</b>	<b>1 163 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 140 297</b>	<b>1 163 488</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	122 093 639	122 820 184
Inventarier, verktyg och installationer	6	785 552	932 539
Pågående till/ ombyggnad		-	216 474
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>122 879 191</u>	<u>123 969 197</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseorganisationer	7	5 000	5 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>122 884 191</u>	<u>123 974 197</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 777	3 256
Övriga fordringar		56 462	57 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 403	244 547
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>309 642</u>	<u>305 650</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	1 596 259	1 596 259
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<u>1 596 259</u>	<u>1 596 259</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 234 469	5 195 150
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>4 234 469</u>	<u>5 195 150</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 140 370</u>	<u>7 097 059</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>129 024 561</u>	<u>131 071 256</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 118 979	32 118 979
Upplåtelseavgift		10 409 764	10 409 764
Fond för yttre underhåll		4 007 904	3 674 934
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>46 536 647</u>	<u>46 203 677</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 784 118	-2 614 636
Årets resultat		-1 140 297	1 163 488
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 924 415</u>	<u>-1 451 148</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>43 612 232</u>	<u>44 752 529</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Medlemmars reparationsfond		122 686	129 344
<i>Summa avsättningar</i>		<u>122 686</u>	<u>129 344</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	82 456 746	83 351 820
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>82 456 746</u>	<u>83 351 820</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		871 639	848 204
Leverantörsskulder		363 494	383 696
Skatteskulder		8 153	-
Övriga skulder		65 309	59 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 524 302	1 545 843
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 832 897</u>	<u>2 837 563</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>129 024 561</u>	<u>131 071 256</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	149 441	2 523 364
Erhållna räntor	2 276	411
Erlagda räntor	-1 292 014	-1 360 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 556 031	1 518 118
	<u>415 734</u>	<u>2 681 606</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>415 734</b>	<b>2 681 606</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 992	-9 718
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-34 758	169 634
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>376 984</b>	<b>2 841 522</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) Pågående till/ombyggnation	216 474	-216 474
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-682 500	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-466 026</b>	<b>-216 474</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-871 639	-967 325
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-871 639</b>	<b>-967 325</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-960 681</b>	<b>1 657 723</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 195 150</b>	<b>3 537 427</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 234 469</b>	<b>5 195 150</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i> >30= bra
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i> >100 %= bra
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> <5 000 kr/kvm= bra, >10 000 kr/kvm= dåligt
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> ~600 kr/kvm normalt i Sverige
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	125
Till - och ombyggnation	10-30
Markanläggning	20
Inventarier	5
3-glas fönster	10
Isolering	20
Förråd	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	922 293	890 260
Garage och p-platser	179 474	173 729
Förråd	8 741	20 983
Årsavgifter	5 615 196	5 615 196
Årsavgifter lokaler	966 936	966 936
Vatten	-	4 078
Värmeavgift	1 734 968	1 694 936
Kravavgift	1 740	960
Tillägg balkong	6 240	6 240
Övriga ersättningar	46 200	35 700
Öresutjämning	1	-
<b>Summa</b>	<b>9 481 789</b>	<b>9 409 018</b>



### Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	69 748	74 016
Snöröjning	65 859	-
Trädgårdsskötsel	59 700	61 269
Hissbesiktning	2 328	4 549
Övriga fastighetskostnader	89 563	79 804
Reparationer	796 422	474 571
Reparation byggnad	2 561 261	584 382
Serviceavtal hissar	2 580	-
Ei	136 412	145 627
Fjärrvärme	1 556 037	1 699 884
Vatten	200 341	190 657
Sophämtning	115 909	104 892
Fastighetsförsäkring	194 595	188 604
Tomträttsavgäld*	418 500	418 500
Bredband	121 932	122 243
Kabel-Tv	154 103	153 946
Fastighetsskatt	277 290	267 751
<b>Summa</b>	<b>6 822 580</b>	<b>4 570 695</b>

\*Tomträttsavgälden höjdes 2013-07-01 till 418 200:-/år och gäller t.o.m. 2021-06-30

### Not 4 Personalkostnader

#### *Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader*

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	137 800	152 892
Löner	213 018	139 620
Totala löner och ersättningar	350 818	292 512
Sociala avgifter enligt lag och avtal	92 535	70 751
<b>Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>443 353</b>	<b>363 263</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	142 882 473	142 882 473
- Nyanskaffningar	682 500	-
- Pågående till /ombyggnad	-	216 474
	<u>143 564 973</u>	<u>143 098 947</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-20 062 289	-18 691 157
- Årets avskrivning enligt plan	-1 409 045	-1 371 132
	<u>-21 471 334</u>	<u>-20 062 289</u>
<b>Utgående redovisat värde på byggnad och mark</b>	<b>122 093 639</b>	<b>123 036 658</b>

<b>Taxeringsvärde</b>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Nordens vänner 3 och 5 i Skärholmen</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark:	31 190 000	31 190 000
	<u>110 990 000</u>	<u>110 990 000</u>

### Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	99 304 000	99 304 000
Lokaler:	11 686 000	11 686 000

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	1 545 213	1 545 213
Utgående anskaffningsvärde	1 545 213	1 545 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-612 674	-465 688
- Årets avskrivning enligt plan	-146 986	-146 986
Utgående avskrivningar enligt plan	-759 660	-612 674
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>785 553</b>	<b>932 539</b>

## Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	5 000	5 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

## Not 8 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknads- värde
SEB Penningmarknadsfond	1 596 259	1 672 146
	<b>1 596 259</b>	<b>1 672 146</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	1,87	2022-03-28	296 115	20 142 615	20 438 730
SEB	1,48	2020-01-28	205 524	17 445 807	17 651 331
SEB	1,57	2019-07-28	270 000	24 452 849	24 722 849
SEB	1,25	2021-09-28	100 000	21 287 114	21 387 114
<b>Totalt</b>			<b>871 639</b>	<b>83 328 385</b>	<b>84 200 024</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	83 169 900	98 869 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>83 169 900</b>	<b>98 869 000</b>

### Eventalförpliktelser

*Inga*                      *Inga*

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtagning av nya stadgar.

Genomgång med fastighetskontoret angående deras bostadsrättslokaler (gruppbestad och gymnastiksal).

Bila upp garagegolv för byte av sönderrostat avloppsrör.

Eventuellt bygge av toalettutrymme bakom vicevärdlokalen.

Samtliga vattenluckor skall genomgå en renovering och isolering av rör.

Löpande underhåll av balkonger, trappräcken, uteplatsräcken och ekonomibyggnader.

Färdigställa övervakningssystemet för energioptimering

Injustering av värmesystemet

Ev. en filmning av ca 160 m avloppsrör i kulverten under f.d. skolhuset för bedömning av statusen på rören.

Fortsätta arbetet med utebelysningen för att säkra utemiljön.

Nedtagning av popplar.

Rensning av hängrännor och byte av trasiga takpannor på punkthusen.

Isolering av f.d. skolhusets tak.

Översyn av f.d. skolhusets tak.

**Underskrifter**

Skärholmen 2018-03-26

Marie-Louise Olofsson



Inger Withalissou



Christina Brage



Jonas Lind



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 22



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

Danica Tesic  
Föreningens revisor





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

---

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarslingan för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. 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 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 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarslingan för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 22 april 2018



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Danica Tesic  
Förtroendevald revisor

## Ordlista

<b>Anläggningstillgångar</b>	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
<b>Avskrivningar</b>	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
<b>Balansräkning</b>	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
<b>Förvaltningsberättelse</b>	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
<b>Inre reparationsfond</b>	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
<b>Inre underhåll</b>	Den skyldighet som en bostadsrättsinnehavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
<b>Insats</b>	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
<b>Insatshöjning</b>	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
<b>Kapitaltillskott</b>	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
<b>Kortfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras inom ett år.
<b>Likviditet</b>	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
<b>Långfristiga skulder</b>	Skulder som ska regleras efter ett år.
<b>Motion</b>	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
<b>Omsättningstillgångar</b>	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
<b>Pantsättning</b>	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
<b>Resultaträkning</b>	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
<b>Soliditet</b>	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
<b>Ställda panter</b>	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
<b>Underhållsfond</b>	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
<b>Upplupna intäkter</b>	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplupna kostnader</b>	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
<b>Upplåtelse</b>	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
<b>Upplåtelseavgift</b>	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
<b>Årsstämma</b>	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.