

Årsredovisning 2018

BRF MÄLARSLINGAN 716419-6094

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-05-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Nordens Vänner 3 respektive Nordens Vänner 5 på adressen Odd fellowvägen 24 i Skärholmen. Föreningen har 2 hyreslokaler, 111 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 10 894 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sukriya Basdas	Ordförande fr.o.m. 2018-11-12
Anders Lundbring	Ledamot
Marie-Louise Olofsson	Ledamot
Johanna Beckman	Ledamot
Jonas Lindh	Ordförande t.o.m. 2018-11-12, Ledamot till 2019-02-28, Avgått på grund av flytt
Carola Thelin	Avgått 2018-11-12
Boris Jasnobulka	Suppleant
Josefa Rodziewicz	Suppleant
Christer Rosenvik	Suppleant

Valberedning

Inger Withalisson, Alanna Scott Syrén och Elisabeth Inenheim.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i föreningen med annan person som styrelsen därtill utsett

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG AB
Dana Tesic	Internrevisor	
Klas Åmark	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2001-2002	Skolhusets balkonger
2003-2004	Skolhusets tak
2005	Byte av undercentraler
2007,2010,2012-2017	Balkonger på punkthusen
2009-2018	Trästaket kring uteplatserna och trappräcken vid punkthusen
2011	Byte av värmväxlare i undercentraler
2012	Byte och målning av takplåten på skolhusets entréer
2013	Byte av 50 m stamledning i skolhusets kulvert
2014	Installation av radonsaneringsanläggning skolhusets kulvert
2014	Plåtbeklädnad av fönster- balkongbågar på skolhusets mot gårdsgata
2014, 2016 och 2018	Fällning av poppelträd
2016	Delvis byte och renovering av gatubelysning
2016-2017	Påbörjat byte av trappbelysning till LED och närvarostyrd belysning
2016 och 2017	Isolering av rören i kulverten under f.d. skolhuset
2016	Isolering och lagning av ytterdörren i gymnastiksalen
2016	Installation av avgasare på radiatorsystemet
2017	Värmemätare för bevakning av inomhustemperaturen
2016	Installation av övervakningssystem för fastighetsvärden med tillhörande driftlarm
2014-2018	Höjning av ekonomibyggnader, punkthusen
2017	Isolering av vindarna på punkthusen
2017	Byte av fönster f.d. skolhusets baksida
2017	Övervakningssystem för energioptimering
2018	Rengöring av hängrännor och byte av trasiga takpannor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Teknisk Förvaltning	L&T
Skötsel av trädgård	Sätra Entreprenad
Snöröjning och sandning	Sätra Entreprenad
TV, Bredband och Telefoni	Com Hem
Utbildning, telefonrådgivning och medlemsförmåner	Bostadsrätterna

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018.

Övrig verksamhetsinformation

L&T Genomför varje år en stadgenlig besiktning av fastighetens status

L&T utför tillsammans med styrelsen uppdatering av UH-Plan.

L&T och styrelsen har tecknat ett avtal om Målstyrd Energiövervakning.

Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av det Systematiska Brandskyddsarbetet.

Föreningen tillhandahåller TV, Bredband och Telefonitjänster till medlemmarna genom ett gruppabonnemang med Com Hem

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

Styrelsen administrerar höst och vårstädning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bilat upp garagegolv och byte av avloppsrör.

Inventerat samtliga vattenluckor.

Löpande underhåll av trappräcken och ekonomibyggnader.

Höjning av mark, omläggning av stenplattor och byte av trädetaljerna vid uteplatser.

Injustering av värmesystemet och byte av samtliga elements ventiler.

Byte av vred på handukstorkarna.

Byte av strålkastare vid parkeringen.

Nedtagning av 5 st Popplar.

Underhållsbeskrining av ekarna på Odd Fellowvägen.

Rensning av hängrännor, kontroll och byte av taktegel.

OVK-Besiktning, lägenheterna med FTX aggregat.

Kompletterande asfaltering vid Odd Fellowvägen och Ålgrytevägen

Förändringar i avtal

Föreningen har genom Bostadsrätterna tecknat en fastighetsförsäkring med Protector Försäkring.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 157 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 159 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 418 733	9 481 789	9 409 018	9 394 338
Resultat efter fin. poster	2 012	-1 140 297	1 163 488	746 493
Soliditet, %	34	34	34	33
Yttre fond	1 840 874	4 007 904	3 674 934	3 371 640
Taxeringsvärde	110 990 000	110 990 000	110 990 000	101 098 000
Bostadsyta, kvm	9 273	9 273	9 273	9 273
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	606	606	605
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 889	8 986	9 080	9 184
Energikostnad/kvm	177	174	187	183
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,54	1,60	2,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	32 118 979	-	-	32 118 979
Upplåtelseavgifter	10 409 764	-	-	10 409 764
Fond, yttre underhåll	4 007 904	-	-2 167 030	1 840 874
Balanserat resultat	-1 784 118	-1 140 297	2 167 030	-757 385
Årets resultat	-1 140 297	1 140 297	2 012	2 012
Eget kapital	43 612 232	0	2 012	43 614 244

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-757 385
Årets resultat	2 012
Totalt	-755 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 143 000
Balanseras i ny räkning	-1 898 373
	-755 373

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 418 733	9 481 788
Övriga rörelseintäkter		10 058	4 488
Summa rörelseintäkter		9 428 791	9 486 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 691 862	-6 822 580
Övriga externa kostnader	4	-432 436	-514 872
Personalkostnader	5	-472 602	-443 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 553 670	-1 556 031
Summa rörelsekostnader		-8 150 569	-9 336 835
Rörelseresultat		1 278 222	149 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 543	2 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 277 753	-1 292 014
Summa finansiella poster		-1 276 210	-1 289 738
Resultat efter finansiella poster		2 012	-1 140 297
Årets resultat		2 012	-1 140 297

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	120 675 183	122 093 639
Maskiner och inventarier	7	650 339	785 552
Summa materiella anläggningstillgångar		121 325 522	122 879 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		121 330 522	122 884 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		321 170	14 777
Övriga fordringar		137 238	56 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		292 923	238 403
Summa kortfristiga fordringar		751 331	309 642
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	8	1 596 259	1 596 259
Summa kortfristiga placeringar		1 596 259	1 596 259
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 609 956	4 234 469
Summa kassa och bank		4 609 956	4 234 469
Summa omsättningstillgångar		6 957 546	6 140 370
Summa tillgångar		128 288 068	129 024 561

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 528 743	42 528 743
Fond för yttre underhåll		1 840 874	4 007 904
Summa bundet eget kapital		44 369 617	46 536 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-757 385	-1 784 118
Årets resultat		2 012	-1 140 297
Summa fritt eget kapital		-755 373	-2 924 415
Summa eget kapital		43 614 244	43 612 232
Avsättningar			
Medlemmarnas inre fond		122 686	122 686
Trädgårdsavgift		57 265	0
Summa avsättningar		179 951	122 686
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	81 513 695	82 456 746
Summa långfristiga skulder		81 513 695	82 456 746
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		917 600	871 639
Leverantörsskulder		438 062	363 494
Skatteskulder		10 837	8 153
Övriga kortfristiga skulder		71 285	65 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 542 394	1 524 302
Summa kortfristiga skulder		2 980 178	2 832 897
Summa eget kapital och skulder		128 288 068	129 024 561

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	4 234 469
Resultat efter finansiella poster	2 012
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 553 670
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 555 682
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-441 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 320
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	1 215 312
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	57 265
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-897 090
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-839 825
Årets kassaflöde	375 487
Likvida medel vid årets slut	4 609 956

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mälarslingan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Energikostnad

Totala kostnaden för vatten, el och fjärrvärme fördelat på föreningens totala yta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8-0,88 %
Fastighetsförbättringar	5-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Balkongavgift	6 240	6 240
Hysesintäkter förråd	15 355	8 741
Hysesintäkter, bostäder	912 840	922 293
Hysesintäkter, p-platser	190 230	179 474
Hysesintäkter, övrigt	0	46 200
Uppvärmning	1 708 581	1 734 968
Årsavgifter, bostäder	5 615 613	5 615 196
Årsavgifter, lokaler	966 936	966 936
Övriga intäkter	2 938	1 740
Summa	9 418 733	9 481 788

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktningkostnader	2 408	2 328
Bredband	126 897	121 932
Fastighetsel	179 903	136 412
Fastighetsförsäkringar	209 885	194 595
Fastighetsskatt	279 974	277 290
Fastighetsskötsel	77 511	69 748
Fjärrvärme	1 537 225	1 556 037
Hiss serviceavtal	1 321	0
Kabel-TV	154 123	154 103
Planerade underhåll	1 185 953	2 561 261
Snöskottning	146 338	65 859
Sophämtning	153 377	115 909
Tomträttsavgäld	418 500	418 500
Trädgård och blommor	0	59 700
Trädgårdsarbete	270 180	0
Vatten	207 738	200 341
Övriga köpta tjänster	11 715	89 563
Övriga rep./underhåll	728 815	796 422
Övriga serviceavtal	0	2 580
Summa	5 691 862	6 822 580

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk Förvaltning	150 422	140 710
Förbrukningsmaterial	17 091	89 669
Konsultkostnader	161 059	124 080
Revisionsarvoden	19 088	18 750
Övriga förvaltningskostnader	84 776	141 663
Summa	432 436	514 872

Not 5, Personalkostnader	2018	2017
Löner	180 866	213 018
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	98 936	92 536
Styrelsearvoden	136 000	81 000
Vice värdsarvode	52 800	52 800
Summa	472 602	443 353

Not 6, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	143 564 973	142 882 473
Årets inköp	0	682 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 564 973	143 564 973
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 471 334	-20 062 289
Årets avskrivning	-1 418 457	-1 409 045
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 889 790	-21 471 334
Utgående restvärde enligt plan	120 675 183	122 093 639

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark	31 190 000	31 190 000
Summa	110 990 000	110 990 000

Not 7, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 545 213	1 545 213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 545 213	1 545 213
Ingående ackumulerad avskrivning	-759 660	-612 674
Avskrivningar	-135 213	-146 986
Utgående ackumulerad avskrivning	-894 873	-759 660
Utgående restvärde enligt plan	650 339	785 552

Not 8, Kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
SEB Penningmarknadsfond	1 596 259	1 596 259
Summa	1 596 259	1 596 259

Not 9, Skulder till kreditinstitut	Omsättningsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
SEB	2021-09-28	1,25 %	21 187 114	21 187 114
SEB	2022-03-28	1,87 %	19 821 049	20 142 615
SEB	2020-01-28	1,48 %	17 240 283	17 445 807
SEB	2019-07-28	1,57 %	24 182 849	24 452 849
Summa			82 431 295	83 328 385
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			917 600	871 639

Not 10, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	13 474	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 161 582	1 116 865
Uppvärmning	198 044	0
Utgiftsräntor	155 837	157 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 457	249 710
Summa	1 542 394	1 524 302

Not 11, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	83 169 900	83 169 900
Summa	83 169 900	83 169 900

Not 12, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Genomgång med Fastighetskontoret angående deras Bostadsrättslokal. Ev. bygga ett toalettutrymme bakom vicevärdlokalen. Renovering och isolering av rören i vatten luckorna. Löpande underhåll av balkonger, trappräcken, uteplatsräcken och ekonomibyggnader. Kontroll och ev filmning av ca 160 meter avloppsrör i kulverten. Förstudie av fd skolhusets tak för renovering och eventuell installation av solpaneler. Tvättning och ev målning av ekonomibyggnaderna. Renovering och byte av stuprör. Byte till belysning med skymningsrelä mellan punkthusen. Byte av belysningen vid skolhusets portar. Undersöka möjligheter till installation av belysning på skolhusets baksida. Undersöka möjlighet till belysning mot skogen bakom husen vid Ålgrytevägen. Genomgång och omförhandling av hyresavtalen med Skärholmens stadsdelsförvaltning. Energideklaration. Målning i trapphusen och byte av lister.

Underskrifter

_____, _____ – _____ – _____
Ort och datum

Sukriya Basdas
Ordförande fr.o.m. 2018-11-12

Anders Lundbring
Ledamot

Marie-Louise Olofsson
Ledamot

Johanna Beckman
Ledamot

Boris Jasnobulka
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – _____ – _____

KPMG AB
Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Dana Tesic
Internrevisor