



HSB Brf Mälarblick i Huddinge



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mälarblick i Huddinge

Org.nr.716417-9603

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-12-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Myrstuguberget 3-11 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1982-1986.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
411	bostäder (bostadsrätt)	35 868
36	lokaler (bostadsrätt)	243,6
5	föreningslokal	
2	övernattningslägenhet	
110	p-platser	
285	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-04. På stämman deltog 45 och fyra var fullmakter, summa 49 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 542 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Tommy Sjöberg	ordförande
Katarina Ellström	vice ordförande
Ulla Olsson-Engström	sekreterare
Klas Johnsson	ledamot
Lilian Berglund	ledamot
Daniel Naruszewicz	ledamot
Peter Nilsson	ledamot
Bengt Orre	ledamot utsedd av HSB Södertörn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lilian Berglund, Ulla Olsson-Engström och Klas Johnsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Anna Palmqvist Ngadiuba, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingbritt Trzesowski som ordförande Carl-Gustav Carlsson. Ny efter stämman Sivan Borg.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Tommy Sjöberg, Klas Johnsson, Ulla Olsson-Engström med Katarina Ellström, Daniel Naruszewicz, Peter Nilsson som suppleanter

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av [Barbro Söderholm, Ronny Lindgren, Laura Jasisiauskaitė, Karabel Jansson, Karl-Gustav Ekman och Norma Bernal Gutierrez. Ny efter stämman Ulrika Dahlberg.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn.

Arvode till styrelsen och föreningsvald revisor, inklusive sociala avgifter, har utgått med 466 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Entelios	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
TeliaSonera Sverige	Bredband & tv
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av altanen på Utsikten, fasadmålning etapp 4, byte av undercentral mv 175, upprustning av lekparken och byte av gungställning vid höjden, asfaltrenoveringar som även fortsätter under kommande år, trädgårdsplanteringar vid skolgården mv 359- 355 samt vid mv 109, energideklaration har upprättats , byte takfläkt Mv145, takreparationer, underhåll i undercentraler.

Kommande 2020: Takbyte Mv 221-229, renovering av våtutrymmen och bastu i Utsikten, ryte av linhissar Mv 331, 175, 147, ny soprumskarussell garage syd, byte av undercentral Mv 331, byte av värmepump i UC 359.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-26.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5- årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
--------------	---------------

2020	fasadmålning etapp 5, Takbyte, Tre linhissar, byte Uc Mv 331
------	--

2021	tre linhissar Mv 231, 359, 355.
------	---------------------------------

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 852 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov och styrelsen beslöt att låta nuvarande årsavgifter vara oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 245 593 939 kr. Under året har föreningen amorterat 2 573 310 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 95 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Kommande ränteläge.

Väsentliga avtal

Energitrygg 2 år kvar, Lägenhetstillsyn två år kvar.

Aktiviteter

Fritidskommittén har under 2019 haft 6 st sammanträden, samt några extra möten inför aktiviteterna.

Vi har haft invigning av nyrenoverade Utsikten med kaffe och bröd 45 boende kom tittade alla var imponerade att det blivit så fint. ><

Vi har Musikcafé med Anders Pettersson som läst poesi och sjöng.

Julpyssel för barn och föräldrar mycket omtyckt.

Advents kaffe och med musik av Kalasfolket.

Vår och höststädning med korv och fika efteråt.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Byte av värmepumpar för värmeåtervinning mm, fortsatta åtgärder enligt energitryggavtalet

Medlemsinformation

Under året har 29 (39) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 541 (537).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	944	939	938	939	917
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 530	3 888	3 319	3 811	1 655
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	852	852	852	852	852
Energikostnad/m ² totalyta, kr	162	161	153	154	142
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	110	115	129	153	201
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	6 822	6 919	7 042	7 059	7 169
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 896	6 753	7 225	6 550	7 213
Soliditet %	17,2	16,4	15,1	14,1	12,9
Sparande kr/m ²	281	327	327	302	266
Räntekänslighet	8	8	8	8	8

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 531 151	0	6 752 594	11 968 898	3 888 116	50 140 758
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			3 596 000	-3 596 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-3 453 027	3 453 027		
Balanserat i ny räkning				3 888 116	-3 888 116	
Årets resultat					2 529 620	
Belopp vid årets slut	27 531 151	0	6 895 567	15 714 041	2 529 620	52 670 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	15 714 041
Årets resultat	2 529 620
Summa till stämmans förfogande	18 243 661

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-3 578 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 199 860
Balanseras i ny räkning	17 865 521

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	33 964 556	33 682 004
Summa rörelseintäkter		33 964 556	33 682 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 756 329	-16 881 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-608 489	-486 156
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 199 860	-3 453 027
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-465 689	-448 859
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 425 013	-4 385 817
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-130
Summa rörelsekostnader		-27 455 380	-25 655 878
Rörelseresultat		6 509 176	8 026 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 417	2 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 982 524	-4 140 376
Övriga finansiella poster	Not 9	-3 449	0
Summa finansiella poster		-3 979 556	-4 138 009
Årets resultat		2 529 620	3 888 116

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	281 363 392	283 985 151
Pågående nyanläggningar	Not 11	26 750	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	943 417
Summa materiella anläggningstillgångar		281 390 142	284 928 568

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

281 390 642 284 929 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		34 208	41 235
Avräkningskonto HSB		12 242 272	18 238 591
Övriga kortfristiga fordringar		89 632	85 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 973 376	1 525 402
Summa kortfristiga fordringar		14 339 488	19 890 797

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	10 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		10 000 000	0

Kassa och bank

Bank	Not 16	48 600	12 572
Summa kassa och bank		48 600	12 572

Summa omsättningstillgångar

24 388 088 19 903 368

Summa tillgångar

305 778 730 304 832 436

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	27 531 151	27 531 151
Fond för yttre underhåll	6 895 567	6 752 594
Summa bundet eget kapital	34 426 718	34 283 745

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	15 714 041	11 968 898
Årets resultat	2 529 620	3 888 116
Summa fritt eget kapital	18 243 660	15 857 014

Summa eget kapital

52 670 378	50 140 758
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	180 580 451	203 282 299
Summa långfristiga skulder		180 580 451	203 282 299

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	65 013 488	44 884 950
Medlemmarnas inre fond	Not 18	595 685	595 685
Leverantörsskulder		2 501 104	2 022 145
Aktuell skatteskuld	Not 19	271 812	199 827
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	139 570	129 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 006 242	3 577 356
Summa kortfristiga skulder		72 527 901	51 409 379

Summa skulder

253 108 352	254 691 678
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

305 778 730	304 832 436
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 529 620	3 888 116
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 425 013	4 385 817
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 954 633	8 273 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-445 010	-37 643
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	989 984	-351 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 499 607	7 884 959
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-886 588	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-886 588	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 573 310	-4 428 823
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 573 310	-4 428 823
Årets kassaflöde	4 039 709	3 456 136
Likvida medel vid årets början	18 251 162	14 795 025
Likvida medel vid årets slut	22 290 872	18 251 162

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södertörn in i de likvida medlen. 

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 17-87 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Avskrivning markanläggningar/Inventarier

När det gäller markanläggningar, nya p-platser, har de en avskrivningstid på 50 år. Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Installationer

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 213 173 555 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	30 563 880	30 563 879
	Hysesintäkt lokaler	74 184	15 042
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 768 771	1 756 736
	Hysesintäkt övrigt	321 066	356 065
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	739 800	739 800
	Övriga intäkter i verksamheten	206 050	178 662
	Intäkt andrahandsupplåtelse	37 983	28 401
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	74 227	892
	Övriga fakturerade kostnader	16 300	10 900
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	162 295	31 626
		33 964 556	33 682 004
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 214 163	-1 038 810
	El	-977 435	-977 512
	Uppvärmning	-3 887 736	-3 779 890
	Vatten	-975 661	-1 033 004
	Renhållning	-998 859	-967 834
	Bevakningskostnader	-16 226	-19 891
	TV, bredband, iptelefoni	-1 190 320	-1 178 920
	Obligatoriska besiktningar	-7 525	-14 424
	Serviceavtal	-338 234	-275 149
	Hissar serviceavtal & besiktning	-107 356	-42 457
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-4 190 133	-3 941 282
	Förvaltningskostnader	-1 507 385	-1 283 545
	Försäkringar	-480 670	-501 135
	Fastighetsskatt	-1 626 609	-1 606 506
	Övriga driftskostnader	-238 017	-221 532
		-18 756 329	-16 881 889
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-23 350	-23 025
	Kostnader överlåtelse och panter	-77 688	0
	Föreningsverksamhet	-11 105	-19 118
	Kontorsutrustning och -material	-9 069	-18 055
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-62 099	-69 818
	Konsulter	-148 663	-31 606
	Förbrukningsinventarier	-26 471	-47 750
	Medlemsavgifter HSB	-208 170	-208 170
	Stämma och styrelse	-41 874	-68 614
		-608 489	-486 156
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-27 645
	Underhåll tvättstuga	-51 800	-51 424
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-52 014	-8 018
	Underhåll installationer	-172 789	-424 641
	Underhåll huskropp utvändigt	-2 619 829	-2 928 650
	Underhåll fönster	-64 461	-9 500
	Underhåll tak	-40 640	0
	Underhåll mark och utemiljö	-198 327	-3 149
		-3 199 860	-3 453 027

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019

Arvode till styrelsen	-322 525	-306 060
Övriga arvoden	-39 510	-47 635
Revisionsarvode	-4 280	-4 280
Sociala avgifter	-96 249	-84 634
Utbildning	-3 125	-6 250
	<u>-465 689</u>	<u>-448 859</u>

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-4 230 651	-4 187 659
Markanläggningar	-59 588	-59 134
Installationer	-134 774	-139 023
	<u>-4 425 013</u>	<u>-4 385 817</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader	0	-130
	<u>0</u>	<u>-130</u>

Not 9 Övriga finansiella poster

Avikostnader lån	-3 449	0
	<u>-3 449</u>	<u>0</u>

Not 10 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		334 899 859	334 899 859		
Årets investering byggnader, fjärrvärmecentral		859 838	0		
Omklassificering från installationer		1 368 984	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		15 401 000	15 401 000		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		2 562 773	2 562 773		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		355 092 454	352 863 632		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-67 519 194	-63 331 534		
Årets avskrivningar byggnader		-4 230 651	-4 187 659		
Omklassificering från installationer		-560 341	0		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 359 287	-1 300 153		
Årets avskrivningar markanläggningar		-59 588	-59 134		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-73 729 062	-68 878 481		
Utgående bokfört värde					
		281 363 392	283 985 151		
Bokförda värden byggnader					
		264 818 495	267 380 665		
Bokförda värden mark					
		15 401 000	15 401 000		
Bokförda värden markanläggningar					
		1 143 898	1 203 486		
Fastighetsbeteckning: Myrstuguberget 3-11					
Taxeringsvärde		Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		122 741 000	103 265 000	226 006 000	226 006 000
Bostäder hyreshus		158 000 000	48 800 000	206 800 000	168 757 000
Lokaler		1 364 000	619 000	1 983 000	4 690 000
		282 105 000	152 684 000	434 789 000	399 453 000

Not 11 Pågående nyanläggningar			
Ingående värde pågående nyanläggningar		0	0
Årets Investering, hissar		26 750	0
Utgående värde pågående nyanläggningar		26 750	0

Not 12 Installationer			
Ingående anskaffningsvärden		1 368 984	1 368 984
Omklassificering till byggnad		-1 368 984	0
Utgående anskaffningsvärden		0	1 368 984
Ingående avskrivningar			
		-425 567	-286 544
Årets avskrivningar			
		-134 774	-139 023
Omklassificering till byggnad		560 341	0
Utgående avskrivningar		0	-425 567
Utgående bokfört värde			
		0	943 417

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetalda försäkring		158 284	155 947
Förutbetalda kabel-TV och bredband		393 655	99 227
Förutbetalda administration		1 241 692	1 145 380
Upplupen intäkt parkeringsintäkter		44 832	45 198
Upplupna ränteintäkter		3 444	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 469	79 650
		1 973 376	1 525 402

Not 15 Kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,40%	2020-05-30	10 000 000	0
			10 000 000	0

Not 16 Bank				
Swedbank			48 600	12 572
			48 600	12 572

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	6 920 598	30 000
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	8 844 283	80 000
Swedbank Hypotek AB	2,31%	2021-09-24	4 500 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	11 815 862	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,90%	2022-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,52%	2020-10-23	4 800 000	50 000
Swedbank Hypotek AB	1,38%	2021-02-25	4 450 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,92%	2022-01-25	20 872 867	126 000
SBAB	0,91%	2020-06-12	2 970 000	60 000
SBAB	1,79%	2022-09-16	10 000 000	0
SBAB	0,86%	2024-10-11	9 427 405	100 000
SBAB	0,86%	2024-10-11	2 787 432	100 000
SBAB	0,77%	2024-10-11	2 138 356	230 960
SBAB	0,86%	2024-10-11	8 499 594	100 000
SBAB	1,37%	2021-06-11	10 487 656	0
SBAB	0,77%	2024-10-11	2 593 692	280 007
SBAB	1,51%	2021-04-16	5 534 046	609 412
SBAB	0,86%	2024-10-11	5 050 865	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2020-12-22	2 247 287	59 991
Swedbank Hypotek AB	1,70%	2020-06-17	25 202 191	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,44%	2023-08-25	24 800 000	160 000
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2023-11-24	21 800 511	0
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2021-03-25	12 203 664	0
Swedbank Hypotek AB	1,83%	2020-12-22	27 647 631	364 516
			245 593 939	2 760 886

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	180 580 451
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 043 544
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	231 789 509

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	285 493 000	285 493 000
varav i eget förvar	11 142 000	11 142 000
Summa ställda säkerheter	274 351 000	274 351 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	595 685	595 685
Uttag	0	0
	595 685	595 685

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	271 812	199 827
	271 812	199 827

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	49 404	39 667
Personalens källskatt	27 877	30 150
Arbetsgivaravgifter	23 557	24 660
Övriga kortfristiga skulder	38 732	34 938
	139 570	129 415
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	691 153	623 714
Upplupna räntekostnader	433 849	400 914
Upplupen revision	23 200	22 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 742 334	2 498 215
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 706	31 913
	4 006 242	3 577 356
Not 22 Eventualförpliktelser		
Inga		
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera		

11/5 2020

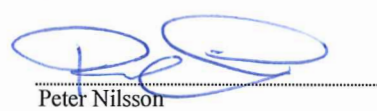

Tommy Sjöberg

Daniel Naruszewicz


Katarina Ellström


Klas Johansson


Lilian Berglund


Peter Nilsson


Bengt Örré


Ulla Olsson-Engström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-11


Anna Palmqvist Ngadiuba

Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälarblick i Huddinge, org.nr. 716417-9603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 revisionssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälarblick i Huddinge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Huddinge den 11 / 5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anna Palmqvist Ngadiuba
Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

