

# Årsredovisning 2020

## Brf Mälarderö 6

Org nr 769609-5426

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

AN HK  
E.S.A.  
LA  
PH LG



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

AN HK  
E.S.-A.  
LA  
MH



Styrelsen för Brf Mälarbröderna 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmar finansiera löpande utgifter och kommande underhåll. Fastum gör årligen med uppdrag från styrelsen, en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Styrelsen ska verka för en god ekonomi med god likviditet och sparande för att minimera behovet av lån för framtida reparationer och underhåll. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring av likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011-2030 och ses över regelbundet varje år. Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Mälarbröderna 6 i Stockholms kommun den 23 mars 2011. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 71 382 160 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening.

Markareal för tomten uppgår till 708 m<sup>2</sup>. Fastigheten består av 30 st bostadslägenheter samt 2 st förråd. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 948 m<sup>2</sup> och lokalytan (förråden) till 19 m<sup>2</sup>, totalt 1 967 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet för 2019 är 70 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 800 000 kr och markvärdet är 46 000 000 kr. Värdeåret är 1937.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall årligen göras med ett belopp av motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

HK AN  
E.S.-A.  
ES LA  
M+LG







### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2% från och med 2020 och sannolikt framöver, med hänsyn till högre prisutveckling på driftkostnaderna. För 2021 pausas avgiftshöjningen tack vare avslut av TV-tjänsten Sappa, en besparing på ca 20 000 kr per år.

Totalt har föreningen fyra stycken lån av långfristig karaktär på sammanlagt ca 7,2 mkr (efter årets amortering). Under verksamhetsåret uppgick amorteringen till ca 230 tkr. Låneräntan uppgår till 0,60%. Bindningstiden är ett år, ny förhandling kommer att ske i slutet av mars 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

### **Utfört underhåll**

**År**

Förbättringsmålning av utsida fönsterkarmar och fönsterfoder	2020
Sotning	2020
Åtgärda yttre entrétrappa mot trottoar	2019
Åtgärda vattenskada i lägenhet samt relining av avluftningsrör	2019
Radonmätning	2019
Utbyte av fjärrvärmecentral	2018
Höjning av muren med räcke på den nedre terrassen	2018
Relining av originalstam i källaren. Ny torktumlare	2017
Målning av entré, våningsplan, trapphus	2017
Ny motor till sopkarusellen	2017
Nya entrédörrar, nytt kodlås	2016
Nytt tätskikt på den nedre terrassen	2016
OVK genomfördes, dock kvarstår vissa åtgärder för att den ska bli godkänd	2016
Ventilationskontroll av rökkanaler	2015
Renovering av fönster. Byte av expansionskärl	2013
Stambyte (undantag vissa avloppsstammar)	2007
Byte av samtliga elledningar	2007
Fasadrenovering. Renovering av balkonger	2000

### **Planerat underhåll**

**År**

Åtgärda sprickor på fasaden (konsekvens av fönsterrenovering)	2021	Ca 20 tkr
Målning och renovering av soprum, sopnedkasten pluggas igen	2021	Ca 50 tkr
- Avfall och matavfall. Besparing: 8 tkr/år		
Byte av låscylindrar i flertalet dörrar	2021	Ca 12 tkr
- Gemensamhetsutrymmen		
Efterarbete/åtgärda anmärkningar för att erhålla godkänd OVK	2022	Ca 50 tkr
Förbättringsmålning, balkonger (eventuellt)		
Byte av hiss och hissmaskin		Inom 5-10 år

HK AN  
E.S-R.  
CS LA  
MA LG

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.  
Pantsättningsavgift debiteras den som pantsätter bostaden.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57 st

Andrahandsuthyrning: 5 st varav två under en kort tid.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 204	1 186	1 178	1 193
Resultat efter finansiella poster	-166	21	-1 103	-715
Soliditet (%)	89,6	89,3	88,2	85,5
Balansomslutning	71 849	72 251	73 140	76 684
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 697	3 815	3 934	5 592
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	607	594	594	594
Kassalikviditet (%)	685,4	659,4	249,5	2 814,1

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Lån / kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgift / kvm bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Kassalikviditet

Nyckeltalet visar betalningsförmågan på kort sikt vid räkenskapsårets utgång. Om kassalikviditeten är 100 procent eller mer, betyder det förenklat att företaget kan betala alla sina kortfristiga skulder direkt.

HK AN  
E.S.R.  
MH LA



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 323 724	3 316 952	970 800	-3 120 943	20 841	64 511 374
Disposition av föregående års resultat:			212 400	-191 559	-20 841	0
Årets resultat					-166 437	-166 437
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 323 724</b>	<b>3 316 952</b>	<b>1 183 200</b>	<b>-3 312 502</b>	<b>-166 437</b>	<b>64 344 937</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 312 502
årets förlust	-166 437
	<b>-3 478 939</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	212 400
i ny räkning överföres	-3 691 339
	<b>-3 478 939</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

AN HK  
E.S-A.  
ES LA  
MH LG

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 204 132	1 185 708
Övriga rörelseintäkter		58 964	41 638
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 263 096</b>	<b>1 227 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-791 188	-557 405
Övriga externa kostnader	3	-92 466	-117 958
Personalkostnader	4	-35 952	-34 412
Avskrivningar		-450 233	-450 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 369 839</b>	<b>-1 160 008</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-106 743</b>	<b>67 338</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 694	-46 497
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 694</b>	<b>-46 497</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-166 437</b>	<b>20 841</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-166 437</b>	<b>20 841</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-166 437</b>	<b>20 841</b>

AN HC  
E.S-A.  
GS LA  
UH



## Balansräkning

Not  
1

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	69 499 908	69 927 308
Inventarier, verktyg och installationer	6	278 712	301 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 778 620</b>	<b>70 228 853</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**69 778 620**      **70 228 853**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		6	4 252
Övriga fordringar		207	204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 696	30 586
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 909</b>	<b>35 042</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 044 705	1 986 863
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 044 705</b>	<b>1 986 863</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 070 614</b>	<b>2 021 905</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**71 849 234**      **72 250 758**

AN HK  
E.S.-A.  
ES LA  
MH LG



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31  
1

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	66 365 176	66 365 176
Förlagsinsatser	275 500	275 500
Fond för yttre underhåll	1 183 200	970 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>67 823 876</b>	<b>67 611 476</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-3 312 502	-3 120 942
Årets resultat	-166 437	20 841
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 478 939</b>	<b>-3 100 101</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>64 344 937</b>	<b>64 511 375</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 202 203	7 432 763
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 202 203</b>	<b>7 432 763</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		45 237	57 247
Skatteskulder		84 180	81 420
Övriga skulder		15 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	157 303	167 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>302 094</b>	<b>306 620</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 849 234 72 250 758

AW HE  
E.S-A.  
LA  
MH ES



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-166 437	20 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		450 233	450 233
Betald skatt		2 757	81 077
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>286 553</b>	<b>552 151</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 222	3 245
Förändring av kortfristiga fordringar		4 889	-7 945
Förändring av leverantörsskulder		-12 010	16 227
Förändring av kortfristiga skulder		747	-780 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>288 401</b>	<b>-216 777</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-230 560	-230 560
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-230 560</b>	<b>-230 560</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>57 841</b>	<b>-447 337</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 986 864	2 434 201
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 044 705</b>	<b>1 986 864</b>

AN HK  
E. S-A.  
ES LA  
MHLG



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år

### Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	0	2 198
Städning	38 193	37 482
Reparation	27 060	224 153
Planerat underhåll	358 938	50 000
Fastighetsel	31 039	40 704
*Fjärrvärme	171 940	-19 672
Vatten och avlopp	45 955	43 770
Avfallshantering	26 099	26 764
Försäkringar	35 304	28 526
Kabel-tv och bredband	49 785	72 698
Trivselåtgärder	0	4 848
Självrisker	0	45 933
Teknisk förvaltning	6 875	0
	<b>791 188</b>	<b>557 404</b>

\* Fjärrvärme 2019

Avtal tecknades med Stockholm Exergi och beräknad investeringskostnad bokades upp i bokslutet 181231 som värmekostnad till 788 000 kr. Fjärrvärmekostnaden under 2019 uppgår till 192 534 kr och investeringskostnaden som fakturerades i januari 2019 var 575 794 kr, totalt 768 328 kr.

AN HK  
E.S.-A.  
LA  
MH



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	42 870	41 310
Revisionsarvode extern revisor	0	18 000
Ekonomisk förvaltning	35 752	32 813
Serviceavg till branschorgan	4 850	4 760
Bankkostnader	2 050	2 050
Upprättande av energideklaration	0	9 125
Övriga externa kostnader	6 944	9 900
	<b>92 466</b>	<b>117 958</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode inkl revisionsarvode	28 381	26 505
Sociala avgifter	7 571	7 907
	<b>35 952</b>	<b>34 412</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 515 348	72 515 348
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 515 348</b>	<b>72 515 348</b>
Ingående avskrivningar	-2 588 040	-2 160 640
Årets avskrivningar	-427 400	-427 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 015 440</b>	<b>-2 588 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 499 908</b>	<b>69 927 308</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
	<b>70 800 000</b>	<b>70 800 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	456 650	456 650
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>456 650</b>	<b>456 650</b>
Ingående avskrivningar	-155 105	-132 272
Årets avskrivningar	-22 833	-22 833
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-177 938</b>	<b>-155 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>278 712</b>	<b>301 545</b>

HK AN  
E.S-A.  
ES LA  
MH LG



### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3 161	0
Ekonomisk förvaltning	9 125	8 938
Försäkring	8 460	9 923
Bostadsrätterna	4 950	4 850
Svanströms el	0	6 875
	<b>25 696</b>	<b>30 586</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken - 421215	0,70	2021-03-30	2 204 331	2 321 943
Handelsbanken - 421216	0,70	2021-03-30	2 453 220	2 508 660
Handelsbanken - 421219	0,70	2021-03-30	680 009	695 377
Handelsbanken - 521220	0,70	2021-03-30	1 864 643	1 906 783
			<b>7 202 203</b>	<b>7 432 763</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			230 560	230 560

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 230 560 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 202 203 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	6 105	5 087
Fjärrvärme	28 672	30 745
Upplupen räntekostnad	140	144
Revision	0	16 604
Vatten och avfall	12 014	11 227
Förutbetalda hyror och avgifter	108 122	104 146
Städning	2 250	0
	<b>157 303</b>	<b>167 953</b>

HK AN  
E.S.-A.  
LA  
Es  
MH



**Not 11 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

**2020-12-31**

13 785 507

13 785 507

**2019-12-31**

13 785 507

13 785 507

Stockholm den 8 april 2021



Linda Andersson  
Ordförande



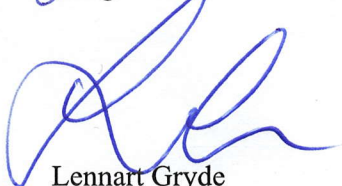
Elisabeth Schoerner Arrhenius



Margaretha Hult




Erik Stenströmer Moglia



Lennart Gryde

Vår revisionsberättelse har lämnats



Hugo Kvanta

Föreningsvald revisor



Anders Nordenskjöld

Föreningsvald revisor