



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mälarfronten

769635-4724

Räkenskapsåret

2021



BJfXMxgrq-B1X7MggBc

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarfronten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:309 i Upplands-Bro kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex till åtta våningar med totalt 54 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 3500 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca 113 m². Föreningen disponerar över 29 parkeringsplatser varav 22 i garage.

Trygg BRF

Föreningen är kvalitetsmärkt med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen och som måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum, två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, cykelkök/cykelverkstad, utrymmen för källsortering av sopor, porttelefon, cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvatten-/vattenmätare samt två extra förråd för uthyrning.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Amjadi Fastighetsförm	<i>fastighetsmäklare</i>	ja	59	2023-07-01
Klippoteket AB	<i>frisörsalong</i>	ja	54	2023-07-01

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har år 2020 erhållit 966 566 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år. Entreprenören har garanterat hyresintäkten t.o.m. den 2021-11-18 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Genomförda åtgärder

Miljörummet har åtgärdats vad gäller lås och dörr, bekämpning av skadedjur och hål i fasad. Ökat hämtning av hushållssopor och matavfall till en gång/vecka. Vid städdag i oktober monterades utemöbler ned och täcktes med presenningar och cykelköket och Miljörummet städades.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 702 kronor/ m². Avgifterna kommer att höjas med 5,5% fr.o.m. 1 januari 2022.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår fr.o.m. värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk - och teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller till den 31 december 2023. Avtalet för den ekonomiska förvaltningen gäller till den 31 december 2023. Avtalen förlängs med 24 månader i taget.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 24 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 100 000 kronor (275 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 204 700 000 kr.

Under året har sex (två) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att tre (två) lägenheter upplåtits i andra hand.

Förändring av avtal

Avtalet med PoB är uppsagt.

Planerad verksamhet för kommande år

Åtgärder efter 2-årsbesiktningen för fastigheterna.

Åtgärder efter 2-årsbesiktningen för enskilda bostadsrättsinnehavare.

Översyn och beslutad åtgärd av asfaltshinder vid entrén till garaget på Kokillvägen.

Framtagning av underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	75

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ann Wedin	Ledamot	Ordförande
Yvonne Palmgren	Ledamot	
Birgitta Ivarsson	Ledamot	
Christopher Ramstedt	Ledamot	
Ingemar Hägg	Ledamot	
Päivi Pitkänen	Suppleant	
Jenny Matta Bueno	Suppleant	
Roger Ivarsson	Suppleant	
Maria Stafsén	Suppleant	

En extra föreningsstämma hölls den 25 januari 2021. Mötet hölls via Teams. Vid denna stämma avgick Gerhard Makowsky och Anders Willner ur styrelsen. Vid denna stämma invaldes Ann Wedin och Ingemar Hägg som ordinarie ledamöter. Vid mötet antogs en skrivning om balkonginglasning som möjliggör bostadsrättsinnehavare att ansöka om balkonginglasning.

Vid den ordinarie stämman den 17 juni 2021 avgick Richard Almberg och Maria Stafsén valdes som suppleant. Antal medlemmar som deltog var 20.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (tio) st. protokollförda sammanträden. Styrelsen har skrivit och skickat ut 11 nyhetsbrev som lagts upp på hemsidan och satts upp på anslagstavlorna.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring samt en rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Borevision AB	Ordinarie
Huvudansvarig Erik Davidsson	

Joakim Häll	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Marianne Jonsson	Sammanställande
Britt Almgren	
Birgitta Björkman	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2017.

Flerårsöversikt

	2021	2020
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-337	248
Årets bokförda avskrivningar byggnad tkr	1 308	654
Resultat exkl avskrivningar tkr	971	902
Årets amorteringar tkr	-1 100	-275
Årets likvidöverskott tkr	-129	627

Nyckeltal	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 959	1 489	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-337	248	0
Soliditet, %	78,13	77,41	14,67
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	57 925	58 299	0
Lån per kvm boarea, kr	12 536	12 850	0
Fastighetens belåningsgrad, %	22	22	0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,13	0,00

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	95 677 000	63 793 000		0	248 315
Disposition av föregående års resultat:				248 315	-248 315
Reservering till yttre fond 2021			108 390	-108 390	
Årets resultat					-336 564
Belopp vid årets utgång	95 677 000	63 793 000	108 390	139 925	-336 564

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande (kronor):

Balanserat resultat	139 925
Årets resultat	-336 564
	-196 639

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	108 390
Balanseras i ny räkning	-305 029
	-196 639

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

Resultaträkningen för 2020 avser perioden 20-07-01--20-12-31.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 958 702	1 489 124
Övriga rörelseintäkter		0	249 103
Summa rörelseintäkter m.m.		2 958 702	1 738 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-885 956	-325 438
Övriga externa kostnader	4	-519 122	-210 065
Personalkostnader	5	-84 384	-46 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 307 928	-653 964
Summa rörelsekostnader		-2 797 390	-1 236 384
Rörelseresultat		161 312	501 843
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	413
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 091	-253 941
Summa finansiella poster		-497 876	-253 528
Resultat efter finansiella poster		-336 564	248 315
Resultat före skatt		-336 564	248 315
Årets resultat		-336 564	248 315

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	202 738 108	204 046 036
Summa materiella anläggningstillgångar		202 738 108	204 046 036
Summa anläggningstillgångar		202 738 108	204 046 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		397	1 976
Fordringar hos entreprenören		0	63 390
Övriga fordringar	7	1 173 396	1 116 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	82 581	131 838
Summa kortfristiga fordringar		1 256 374	1 314 121
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	971 171
Summa kassa och bank		0	971 171
Summa omsättningstillgångar		1 256 374	2 285 292
SUMMA TILLGÅNGAR		203 994 482	206 331 328

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 470 000	159 470 000
Fond för yttre underhåll		108 390	0
Summa bundet eget kapital		159 578 390	159 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		139 925	0
Årets resultat		-336 564	248 315
Summa fritt eget kapital		-196 639	248 315
Summa eget kapital		159 381 751	159 718 315
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	33 937 500	43 875 000
Summa långfristiga skulder		33 937 500	43 875 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	9 937 500	1 100 000
Leverantörsskulder		96 480	1 196 533
Skatteskulder		29 470	29 470
Övriga skulder	10	11 715	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	600 066	412 010
Summa kortfristiga skulder		10 675 231	2 738 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 994 482	206 331 328

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Förvärvet av marken har skett via AB Borätt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 313 364	1 149 748
Bredband	142 560	70 840
Övriga hyresintäkter	5 528	2 564
Hyresintäkter lokaler	210 292	101 055
Hyror garage och parkeringsplatser	254 000	126 470
Varmvatten	32 959	38 447
Entreprenören enligt avtal	0	234 247
Öresavrundning	-1	0
	2 958 702	1 723 371

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	235 899	86 060
Vatten	102 250	32 808
El	195 935	58 768
Avfall	89 695	25 466
Reparationer och underhåll	30 974	1 659
Entrémattor	8 486	4 590
Fastighetsförsäkring	20 385	9 878
Bredband	144 643	76 497
Fastighetsskatt	0	29 712
Snöröjning och sandning	35 214	0
Fastighetsskötsel	22 475	0
	885 956	325 438

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Serviceavtal	17 440	6 834
Förbrukningsinventarier	63 466	16 813
Revision	25 500	6 000
Ekonomisk förvaltning	81 917	37 250
Teknisk förvaltning	290 752	141 000
Övriga externa kostnader	9 557	2 167
Hyra p-platser	16 800	0
Mättningskostnader	7 511	0
Föreningsavgift	6 180	0
Öresavrundning	-1	1
	519 122	210 065

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	71 400	35 700
Sociala kostnader	12 984	11 217
	84 384	46 917

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 700 000	0
Inköp	0	48 950 000
Omklassificeringar	0	155 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 700 000	204 700 000
Ingående avskrivningar	-653 964	0
Årets avskrivningar	-1 307 928	-653 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 961 892	-653 964
Utgående redovisat värde	202 738 108	204 046 036
Taxeringsvärden byggnader	58 691 000	58 691 000
Taxeringsvärden mark	17 856 000	17 856 000
	76 547 000	76 547 000
Bokfört värde byggnader	154 988 056	156 295 984
Bokfört värde mark	47 750 052	47 750 052
	202 738 108	204 046 036

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran mervärdesskatt	0	12 288
Klientmedelskonto	1 143 926	1 104 629
Skattekonto	29 470	0
	1 173 396	1 116 917

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband		63 047
Förutbet ränta	35 768	8 431
Uppl intäkt varmvatten	21 783	35 700
Hemsida	1 658	1 658
Försäkring	19 060	18 653
Mätningsskostnad	4 312	4 349
	82 581	131 838

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nästa års amortering	1 100 000	1 100 000
Lån som omförhandlas under 2022	8 837 500	0
Långfristig del av föreningens lån	33 937 500	43 875 000
Summa skuld till kreditinstitut	43 875 000	44 975 000

Kreditgivare och villkor per 2021-12-31:

Nordea, ränta 1,17%, bundet till 2022-03-16 9 937 500:-
Nordea, ränta 1,11%, bundet till 2023-03-15 11 312 500:-
Nordea, ränta 1,09%, bundet till 2024-03-20 11 312 500:-
Nordea, ränta 1,13%, bundet till 2025-03-19 11 312 500:-

Enligt god redovisningssed ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 375 000 (39 475 000) kr.

Not 10 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	11 715	0
	11 715	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	71 400	35 700
Soc avg styrelsearvode	17 709	11 217
Revision	20 000	27 000
Värme	45 172	32 126
El	42 378	13 972
Förutbetalda avgifter	284 531	291 995
Fastighetsskötsel	3 850	0
Ränta	115 026	0
	600 066	412 010

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	45 250 000	45 250 000
	45 250 000	45 250 000

Upplands Bro 2022 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ann Wedin
Ordförande

Birgitta Ivarsson

Christopher Ramstedt

Yvonne Palmgren

Ingemar Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Borevision AB

Erik Davidsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2022 14:08

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 22.04.2022 11:15

DOCUMENT ID:

B1X7MggBc

ENVELOPE ID:

BjfxMxgrq-B1X7MggBc

DOCUMENT NAME:

ÅR 2021 Brf Mälarfronten.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN WEDIN ann.wedin@telia.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 13:23 22.04.2022 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/12/1952) IP: 81.227.93.120
2. BIRGITTA IVARSSON e.birgitta.ivarsson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 15:31 22.04.2022 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/01/1946) IP: 90.230.99.150
3. Yvonne Barbro Palmgren yvonnepalmgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 16:00 22.04.2022 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/10/1953) IP: 90.230.99.3
4. Christopher Ramstedt chris@cmrequity.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 19:01 22.04.2022 19:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 09/03/1996) IP: 94.234.75.200
5. Ingemar Hägg hagg1944@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2022 22:07 22.04.2022 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/08/1944) IP: 90.235.115.103
6. ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	 Signed Authenticated	25.04.2022 14:08 25.04.2022 14:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1962) IP: 213.88.193.76

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed