

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mälarfronten

769635-4724

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarfronten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens tredje 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 har den 24 september 2018 förvärvat fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:309 i Upplands-Bro kommun. Lagfart erhöles den 3 maj 2019.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts 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. Entreprenören har ansökt hos Gar-Bo Försäkring AB om kvalitetsmärkningen för Trygg BRF. Detta innebär att en rad krav som berör hela processen, måste uppfyllas så som ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden till vad som ska ingå i överlämningen av projektet. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att det 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, städtrum, 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 garanterar hyresintäkten t.o.m. den 2021-11-18 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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 underpriserövertlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 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.

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 2020 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.

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 det nya 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

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1 oktober 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 oktober 2018.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 275 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2020.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2020 följande utseende

:			
Anskaffningskostnad	204 700 000	Insatser	95 677 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	63 793 000
		Lån	<u>45 250 000</u>
	204 720 000		204 720 000

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

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2019. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid slutet av året. Under året har två bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 20 mars 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	31
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2020 haft följande sammansättning:

Gerhard Makowsky	Ledamot	Ordförande
Anders Willner	Ledamot	
Yvonne Palmgren	Ledamot	
Birgitta Ivarsson	Ledamot	
Christopher Ramstedt	Ledamot	
Päivi Pitkänen	Suppleant	
Jenny Matta Bueno	Suppleant	
Roger Ivarsson	Suppleant	
Richard Almgren	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Eva Bondelid Ager och Lennart Wirén ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tio (sex) st. protokollförda sammanträden.

Se även not 14 ang. extrastämma den 25 januari 2021.

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

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Valberedning

Marianne Jonsson Sammankallande
Britt Almgren
Ann Wedin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	248
Årets bokförda avskrivningar på byggnad// och tomträtt// tkr	654
Resultat exkl avskrivningar tkr	902
Årets amorteringar tkr	-275
Årets likvidöverskott tkr	627

Föreningen visar ett positivt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 489	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	0
Soliditet , %	77,41	14,67
Bokfört värde på fastigheten per		
kvm boarea, kr	58 299	0
Lån per kvm boarea, kr	12 850	0
Fastighetens belåningsgrad, %	22	0
Genomsnittlig skuldränta, %	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	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 972 500	0	0	0
Ökning av insatskapital	72 704 500	63 793 000		
Årets resultat				248 315
Belopp vid årets utgång	95 677 000	63 793 000	0	248 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

årets resultat	248 315
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Reservering fond för yttre underhåll	108 390
Balanseras i ny räkning	139 925
	248 315

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31 (6 mån)	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	1 489 124	0
Övriga rörelseintäkter		249 103	0
Summa rörelseintäkter m.m.		1 738 227	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-325 438	0
Övriga externa kostnader	4	-210 065	0
Personalkostnader	5	-46 917	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-653 964	0
Summa rörelsekostnader		-1 236 384	0
Rörelseresultat		501 843	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		413	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 941	0
Resultat efter finansiella poster		248 315	0
Resultat före skatt		248 315	0
Årets resultat		248 315	0

Resultaträkningen avser perioden 20-07-01 - 20-12-31

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	204 046 036	0
Pågående nyanläggningar	7	0	155 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		204 046 036	155 750 000

Summa anläggningstillgångar

204 046 036

155 750 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 976	0
Fordringar hos entreprenören		63 390	0
Övriga fordringar	8	1 116 917	48 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 838	0
Summa kortfristiga fordringar		1 314 121	48 602

Kassa och bank

Kassa och bank		971 171	795 759
Summa kassa och bank		971 171	795 759
Summa omsättningstillgångar		2 285 292	844 361

SUMMA TILLGÅNGAR

206 331 328

156 594 361

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

159 470 000

22 972 500

Summa bundet eget kapital

159 470 000

22 972 500

Fritt eget kapital

Årets resultat

248 315

0

Summa fritt eget kapital

248 315

0

Summa eget kapital

159 718 315

22 972 500

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

43 875 000

133 575 375

Summa långfristiga skulder

43 875 000

133 575 375

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

10

1 100 000

0

Leverantörsskulder

1 196 533

0

Skatteskulder

29 470

0

Övriga skulder

11

0

46 486

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

412 010

0

Summa kortfristiga skulder

2 738 013

46 486

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

206 331 328

156 594 361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat/fastställt taxeringsvärde.

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.

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 149 748	0
Bredband	70 840	0
Övriga hyresintäkter	2 564	
Hyresintäkter lokaler	101 055	0
Hyrer garage och parkeringsplatser	126 470	0
Varmvatten	38 447	0
Entreprenören enligt avtal	234 247	0
	1 723 371	0

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	86 060	0
Vatten	32 808	0
El	58 768	0
Avfall	25 466	0
Reparationer och underhåll	1 659	0
Entrémattor	4 590	0
Fastighetsförsäkring	9 878	0
Bredband	76 497	0
Fastighetsskatt	29 712	0
	325 438	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Serviceavtal	6 834	0
Förbrukningsinventarier	16 813	0
Revision	6 000	0
Grundavtal, ekonomisk förvaltning	37 250	0
Grundavtal teknisk förvaltning	141 000	0
Övriga externa kostnader	2 168	
	210 065	0

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	35 700	0
Sociala kostnader	11 217	0
	46 917	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Inköp	48 950 000	0
Omklassificeringar	155 750 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 700 000	0
Årets avskrivningar	-653 964	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-653 964	0
Utgående redovisat värde	204 046 036	0
Taxeringsvärden byggnader	58 691 000	0
Taxeringsvärden mark	17 856 000	0
	76 547 000	0
Bokfört värde byggnader	156 295 984	0
Bokfört värde mark	47 750 052	0
	204 046 036	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 750 000	55 000 000
Inköp		100 750 000
Omklassificeringar	-155 750 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	155 750 000
Utgående redovisat värde	0	155 750 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran mervärdesskatt	12 288	0
Klientmedelskonto	1 104 629	48 602
	1 116 917	48 602

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	63 047	0
Förutbet ränta	8 431	0
Uppl intäkt varmvatten	35 700	0
Hemsida	1 658	0
Försäkring	18 653	0
Mättningskostnad	4 349	0
	131 838	0

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års amortering	1 100 000	0
Långfristig del av föreningens lån	43 875 000	0
Summa skuld till kreditinstitut	44 975 000	0

Kreditgivare och villkor per 2020-12-31:

Nordea, ränta 1,17%, bundet till 2022-03-16

Nordea, ränta 1,11%, bundet till 2023-03-15

Nordea, ränta 1,09%, bundet till 2024-03-20

Nordea, ränta 1,13%, bundet till 2025-03-19

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 uppgår till 39 475 000 (0) kr.

Not 11 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld entreprenör	0	46 686
	0	46 686

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvode	35 700	0
Soc avg styrelsearvode	11 217	0
Revision	27 000	0
Värme	32 126	0
El	13 972	0
Förutbetalda avgifter	291 995	0
	412 010	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	45 250 000	0
	45 250 000	0

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extrastämma har hållits den 25 januari 2021 där ny styrelse valts. Gerhard Makowsky och Anders Willner avgick från styrelsen och ersattes av Ingemar Hägg och Ann Wedin.

Upplands Bro den 2021

Ann Wedin
Ordförande

Birgitta Ivarsson

Christopher Ramstedt

Yvonne Palmgren

Ingemar Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor