

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Mälaren 3
716419-9171

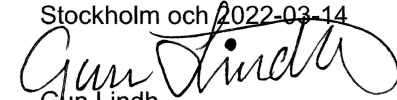
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Mälaren 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-03-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm och 2022-03-14


Gun Lindh
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Målaren 3, 716419-9171 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse 2021

Styrelseordförande: Håkan Östberg, från 1 september Per Nisser
Ordinarie ledamot och sekreterare: Isabelle Nyberg
Ordinarie ledamot och kassör: Gun Lindh
Ordinarie ledamot : Anita Bondesson-Berglund
Suppleant: Emelie Klefbeck
Suppleant: Ann-Sofie Rosenqvist

Firmatecknare: två ordinarie ledamöter i förening

Valberedning: Claes Berglund, Anna Hollander, Maria Ekholm

Extern revisor: Annika Hansen Fernaeus (Allians Revision & Redovisning)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 april 2021 på gården Birger Jarlsgatan 83/Surbrunnsgatan 19 varvid val av styrelse för verksamhetsåret 2021 förrättades.

Styrelsen har sedan årsstämman 2020 bestått av Håkan Östberg som fungerat som ordförande, samt Per Nisser, som tog över den 1 september när Håkan Östberg flyttade. Isabelle Nyberg sekreterare, Gun Lindh kassör samt ledamoten Anita Bondesson-Berglund. Utöver dessa ordinarie ledamöter finns också två suppleanter, Emelie Klefbeck och Ann-Sofie Rosenqvist.

Styrelsen höll under 2021 11 protokollförda styrelsemöten, de flesta utomhus på gården.

Styrelsemedlemmar har därutöver haft kontinuerlig kontakt i ett stort antal frågor.

Vid föreningsstämman beslutades enhälligt att arvodet till styrelsen som tidigare skulle vara 1,5 prisbasbelopp. Detta belopp har styrelsen fördelat mellan ledamöterna, dels i form av en fast ersättning per möte och dels en rörlig del för de personer som lagt ner mest tid på föreningsarbetet.

Sociala avgifter har erlagts.

Valberedningen har inte fått någon ersättning.

Det har därutöver inte i något fall utgått ersättning i annan form än för utlägg - papper, skrivarbläck m.m. Största delen av det som styrelsens ledamöter gör under ett år är helt ideellt.

Lägenheten 1201 på Birger Jarlsgatan har varit uthyrd i andra hand. På Surbrunnsgatan har 1102 och 1402 varit uthyrda delar av året. Under året har 1103 och 1503 på Birger Jarlsgatan bytt ägare samt 1202 på Surbrunnsgatan.

Styrelsen har under året hållit kontakt med medlemmarna bl.a. genom Målarbrev, Målarmeddelanden och hemsidan (www.malaren3.se).

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare var Sandvattnet Ekonomi AB, Andreas Hansson. Revisor är Annika Hansen Fernaeus, Allians Revision & Redovisning.

För städning av trapphus, soprum och tvättstuga har Markttjänst anlitats.
Övriga underhållssysslor ombesörjs av styrelsens medlemmar.

Skötselavtal på årsbasis

Energisparkonsult Paul Albertsson AB - kontroll och justering av värmecentralen
KM Värme & Vatten AB - månatlig kontroll av källarutrymmen och värmecentral
Alviks lås AB - samtliga låssystem
Anticimex - trygghetspaket för eld och vatten, odjursbekämpning
Enwamatic - vattenbehandling för elementen
VAIA Digital AB - hemsidan
MW Bygg & Plåt - snöskottning och plåtarbeten
Hissen AB - underhåll och service av hissar
Tormax AB - underhållsservice automatiska dörröppnare
ABC Gruppen AB - ventilation

Fastigheten

Utförda arbeten under 2021:

Undre källaren: omfattande reparation och byte av avloppsstammar
Takfläktar: FF16, FF20, FF4 och FF12
Gården: pingisbord med vinteröverdrag
Skorsten: rensluckor på skorstenshuv för sotning

Ekonomi

Fastigheten var 2021 taxerad till 105 024 000 kr, varav markvärde 73 600 000 kr och delvärde byggnad 31 424 000 kr.

I huset fanns under 2021 trettio bostadsrättslägenheter och sex lokaler som hyresrätter samt en lokal för föreningens eget bruk. Lokal 222A kontraktet övertogs under året av Byrån AB till en summa av 200 000 kronor. Detta innebär att samtliga lokaler har hyresgäster. Lokal 222B är delvis uthyrd till 222A under 2022.

Amortering på 1 000 000 kronor lån 32994199 SEB gjordes den 22 december 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens ställning och resultat. De lokaler som föreningen hyr ut har varit belagda under året och inga större ekonomiska kompensationer har utgått till hyresgästerna.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 956 782	2 871 732	2 764 115	2 259 624
Resultat efter finansiella poster	108 996	-329 075	-784 414	-4 184 588
Soliditet, %	58	57	56	57

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelser	Fritt eget kapital
Vid årets början	59 996 032	18 685 703	-31 640 333
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			108 996
Vid årets slut	59 996 032	18 685 703	-31 531 337

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-31 640 333
årets resultat	108 996
Totalt	-31 531 337
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-31 531 337
Summa	-31 531 337

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 956 782	2 871 732
Övriga rörelseintäkter		200 000	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 156 782	2 871 732
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3,4,5	-1 780 773	-1 777 110
Personalkostnader	6	-88 429	-90 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-834 240	-834 240
Summa rörelsekostnader		-2 703 442	-2 702 228
Rörelseresultat		453 340	169 504
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-344 344	-498 579
Summa finansiella poster		-344 344	-498 579
Resultat efter finansiella poster		108 996	-329 075
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		108 996	-329 075
Skatter			
Årets resultat		108 996	-329 075

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	80 711 445	81 545 685
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		80 711 445	81 545 685
Summa anläggningstillgångar		80 711 445	81 545 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 773	5 748
Övriga fordringar		105	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 690	25 817
Summa kortfristiga fordringar		35 568	31 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		758 896	786 897
Summa kassa och bank		758 896	786 897
Summa omsättningstillgångar		794 464	818 554
SUMMA TILLGÅNGAR		81 505 909	82 364 239

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		78 681 735	78 681 735
Summa bundet eget kapital		<u>78 681 735</u>	<u>78 681 735</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-31 640 333	-31 311 258
Årets resultat		108 996	-329 075
Summa fritt eget kapital		<u>-31 531 337</u>	<u>-31 640 333</u>
Summa eget kapital		<u>47 150 398</u>	<u>47 041 402</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	11 500 000	11 500 000
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 600 000</u>	<u>11 600 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	22 350 000	23 350 000
Leverantörsskulder		38 708	69 376
Skatteskulder		29 964	-
Övriga skulder		66 336	46 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 503	257 000
Summa kortfristiga skulder		<u>22 755 511</u>	<u>23 722 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 505 909</u>	<u>82 364 239</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	1 657 723	1 652 346
Hysesintäkter lokaler	1 286 503	1 203 338
Övriga fakturerade intäkter	12 556	16 048
Summa	2 956 782	2 871 732

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Allians Revision & Redovisning AB</i>		
Revisionsarvode	21 077	20 758
Summa	21 077	20 758

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Driftskostnader	1 453 340	1 240 734
Övriga kostnader	107 089	412 032
Summa	1 560 429	1 652 766

Not 5 Skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Aktuell skattekostnad		
Årets fastighetsskatt	154 010	124 344
Justering fastighetsskatt föregående år	66 334	
Total redovisad skattekostnad	220 344	124 344

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Löner och andra ersättningar:	71 400	74 150
Summa	71 400	74 150
Sociala kostnader	17 029	16 728
	88 429	90 878

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	834 240	834 240
Summa	834 240	834 240

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, övriga	344 344	498 579
Summa	344 344	498 579

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	91 556 560	91 556 560
	91 556 560	91 556 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 010 875	-9 176 635
-Årets avskrivning enligt plan	-834 240	-834 240
	-10 845 115	-10 010 875
Redovisat värde vid årets slut	80 711 445	81 545 685

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	88 800	88 800
Vid årets slut	88 800	88 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 800	-88 800
Vid årets slut	-88 800	-88 800
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Förfallotidpunkt, inom fem år från balansdagen.		
Lån SEB	33 850 000	35 850 000
	<u>33 850 000</u>	<u>35 850 000</u>

22 350 000 kr har en omläggningstidpunkt inom 1 år, den delen redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

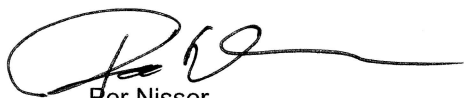
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	37 050 000	37 050 000
Summa ställda säkerheter	<u>37 050 000</u>	<u>37 050 000</u>

Eventalförpliktelser

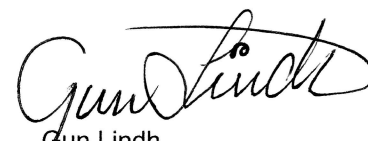
Övriga eventalförpliktelser	<u>INGA</u>	<u>INGA</u>
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2022- -02-24



Per Nisser
Styrelseordförande



Gun Lindh
Ledamot

Isabelle Nyberg
Ledamot




Anita Bondesson-Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2022-02-26

Andika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Målaren 3

Org.nr 716419-9171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Målaren 3 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Målaren 3 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 26 februari 2022



Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor