

Årsredovisning för

Brf Mälarhamnen

769633-8990

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhamnen, 769633-8990 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheten

Köpekontraktet för fastigheten Södertälje Lejonet 13 i Södertälje kommun tecknades 2017-12-21. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2017-12-21. Peab Bostad AB har åtagit sig att för Brf Mälarhamnens räkning uppföra 3 st flerbostadshus med totalt 84 st lägenheter med total boarea om ca 4 855 kvm på fastigheten Södertälje Lejonet 13 i Södertälje kommun. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2023-01-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2021-01-01 - 2021-01-26
Sam Lindstedt	Ledamot	2021-01-01 - 2021-01-26
Christer Bentzer	Ledamot	2021-01-01 - 2021-01-26
Christer Bournier	Suppleant	2021-01-01 - 2021-01-26
Torbjörn Åkerfeldt	Suppleant	2021-01-01 - 2021-01-26
Madeleine Artursson	Ordförande	2021-01-26 - 2021-12-31
Ulric Pernselius	Ledamot	2021-01-26 - 2021-12-31
Mona-Lisa Hägvide	Ledamot	2021-01-26 - 2021-12-31
Chen Chen	Ledamot	2021-01-26 - 2021-12-31
Tina Kiper	Suppleant	2021-01-26 - 2021-12-31
Namam Abdulahad	Suppleant	2021-01-26 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 24 protokollförda styrelsemöten, extra föreningsstämma hölls 2021-01-26 samt ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2021-06-23.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 84

Överlåtelse under året: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av förenings lån förhandlades om 2021-11-09 till en ränta om 0.69% mot föregående 1.03%. Den nya räntan är giltig i 3 år. Detta innebär en stor besparing för föreningen varje år.
Bygglov för samtliga balkonger och uteplatser beviljades 2021-09-20 och är giltigt i 5 år.
Avtalet jourverksamhet med Jonssons fastighet är omförhandlat per 2022-01-01 med 3 månaders uppsägningstid (tidigare 6 månader).

Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	4 459 338	2 772 940	-
Resultat efter finansiella poster	-602 291	-150 923	-
Soliditet, %	75	75	-
Lån per kvm bostadsyta	15 166	15 242	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	196	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2020-04-30.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter underhållsfond	Yttre	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	174 780 000	50 040 000			-150 923
Omföring av fg. års resultat				-150 923	150 923
Förändring insatser					
Förändring uppl.avgifter					
Yttre underhållsfond			97 100	-97 100	
Årets resultat					-602 291
Vid årets slut	174 780 000	50 040 000	97 100	-248 023	-602 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-248 023
Årets resultat	-602 291
Summa	-850 314

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	145 650
Balanseras i ny räkning	-995 964
Summa	-850 314

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter. Peab Bostad AB står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t.o.m. avräkningsdagen 2020-04-30.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 459 338	2 772 940
Övriga rörelseintäkter		2 075	4 000
Summa rörelseintäkter		4 461 413	2 776 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 686 798	-755 269
Externa rörelsekostnader		-114 226	-417 318
Avskrivningar		-2 106 833	-1 404 554
Summa rörelsekostnader		-3 907 857	-2 577 141
Rörelseresultat		553 556	199 799
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		585	231
Räntekostnader		-1 156 432	-350 953
Summa finansiella poster		-1 155 847	-350 722
Resultat efter finansiella poster		-602 291	-150 923
Resultat före skatt		-602 291	-150 923
Årets resultat		-602 291	-150 923

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	295 308 613	297 415 446
Summa materiella anläggningstillgångar		295 308 613	297 415 446
Summa anläggningstillgångar		295 308 613	297 415 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		949 424	276 135
Övriga fordringar	5	7 438	305 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	208 694	140 305
Summa kortfristiga fordringar		1 165 556	721 478
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 472 621	1 222 547
Summa kassa och bank		2 472 621	1 222 547
Summa omsättningstillgångar		3 638 177	1 944 025
SUMMA TILLGÅNGAR		298 946 790	299 359 471

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		174 780 000	174 780 000
Upplåtelseavgifter		50 040 000	50 040 000
Yttre underhållsfond		97 100	-
Summa bundet eget kapital		224 917 100	224 820 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-248 023	-
Årets resultat		-602 291	-150 923
Summa fritt eget kapital		-850 314	-150 923
Summa eget kapital		224 066 786	224 669 077
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	73 260 008	73 630 004
Summa långfristiga skulder		73 260 008	73 630 004
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	369 996	369 996
Leverantörsskulder		385 964	129 125
Skatteskulder		13 160	289 780
Övriga skulder	8	21 181	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	829 695	271 489
Summa kortfristiga skulder		1 619 996	1 060 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 946 790	299 359 471

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-602 291	-150 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 106 833	1 404 555
	<u>1 504 542</u>	<u>1 253 632</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 504 542	1 253 632
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-333 965	109 863 734
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	18 087	252 323
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	431 406	-3 589 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 620 070	107 780 386
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-28 892 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 892 379
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		74 000 000
Amortering av låneskulder	-369 996	-256 720 000
Inbetalda insatser		102 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-369 996	-80 245 000
Årets kassaflöde	1 250 074	-1 356 993
Likvida medel vid årets början	1 222 547	2 579 540
Likvida medel vid årets slut	2 472 621	1 222 547

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	2 046 178	953 716
Intäkter p-plats	21 800	13 455
Intäkter garage	484 338	275 406
Garantiavsättning avg. & hyror	1 596 962	1 506 908
Intäkt vinds-/källarförråd	11 268	7 512
Intäkt föreningslokal		2 000
Debiterade elkostnader	261 024	
Debiterade påminnelseavgifter	1 080	
Överlåtelseavgifter	16 653	7 096
Pantsättningsavgifter	7 128	
Andrahandsuthyrning	9 798	6 847
Övrigt	3 108	
Summa	4 459 337	2 772 940

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen 2020-04-30.

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastigetsskötsel	147 931	
Driftskostnader	55 815	2 501
Vidarefakturerade kostnader	22 361	
Städning	13 614	2 363
Hiss	25 548	21 176
Bevakning		1 500
Förbrukningsmaterial	14 557	
Nycklar, lås, postfackk mm.	8 247	
Elkostnad	537 838	228 986
Uppvärmning fjärrvärme	328 016	161 912
Vatten och avlopp	133 289	83 186
Sophämtning	186 346	109 334
Samfällighetskostnader	94 980	98 520
Fastighetsförsäkring	46 585	29 501
Bygglöskostnader	8 000	
Bredband	16 634	1 846
Hemsida	3 352	5 229
Triple Play		4 828
Vinterunderhåll	37 106	
Fastighetsskatt	6 579	4 387
Summa	1 686 798	755 269

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen 2020-04-30.

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	298 820 000	46 000 000
-Omklassificeringar		252 820 000
Summa	298 820 000	298 820 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 404 554	-
-Årets avskrivning enligt plan	-2 106 833	-1 404 554
Summa	-3 511 387	-1 404 554
Redovisat värde vid årets slut	295 308 613	297 415 446
Varav byggnader	249 308 613	251 415 446
Varav mark	46 000 000	46 000 000
Summa	295 308 613	297 415 446
Fastighetsbeteckning Södertälje Lejonet 13		
Taxeringsvärde byggnader	75 658 000	75 658 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
Summa	95 458 000	95 458 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		223 927 621
Årets förändring		28 892 379
Omklassificeringar		-252 820 000
Summa		-

Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	7 438	
Betald amortering	92 499	
Summa	99 937	

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 435	21 721
Fastighetsförsäkring	48 914	46 585
Ränta lån		66 599
Garantifakturering Peab Bostad	128 200	5 400
Fastighetsjour	9 145	
Summa	208 694	140 305

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkor	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
SBAB	0,69%	2024-10-25	24 420 002	24 543 334
SBAB	1,07%	2023-11-14	24 420 003	24 543 335
SBAB	1,14%	2025-11-14	24 420 003	24 543 335
Summa			73 260 008	73 630 004

Under 2022 kommer amortering att göras med 369 996 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	21 181	
Summa	21 181	

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränta	120 482	
Förskott från medlemmar avisering	270 717	154 455
Vatten	12 277	
Återvinning		5 574
Uppvärmning Fjärrvärme	47 732	52 894
EI	91 022	39 816
Revisionsarvode	19 313	18 750
Förutbetalda intäkter	268 152	
Summa	829 695	271 489

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
Summa	74 000 000	74 000 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Madeleine Artursson
Styrelserdförande

Chen Chen
Styrelseledamot

Mona-Lisa Hågvide
Styrelseledamot

Ulric Pernselius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467534757

Dokument

BRF Mälarhamnen ÅR 2021

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2022-04-20 14:34:54 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-04-25 14:16:07 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Chen Chen (CC)

jcchenhao@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHEN CHEN"

Signerade 2022-04-21 13:15:10 CEST (+0200)

Ulric Pernselius (UP)

ulrich_pernzelius@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulric
Per Georg Pernselius"

Signerade 2022-04-20 16:56:06 CEST (+0200)

Madeleine Artursson (MA)

artursson.madeleine@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADELEINE ARTURSSON"

Signerade 2022-04-20 17:11:34 CEST (+0200)

Mona-Lisa Hägvide (MH)

mona-lisa.h@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONA-LISA HÄGVIDE"

Signerade 2022-04-22 16:44:27 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557467534757



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"*

Signerade 2022-04-25 14:16:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

