

Årsredovisning för  
**BRF Malmsjön i Vårsta**  
769633-0971

Räkenskapsåret  
**2020-07-01 - 2021-06-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2021-12-01. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den

Johan Norberg  
Styrelse ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-14 och stadgarna resgistrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2021-06-30	2020-06-30	2019-06-30	Belopp i kr
Nettoomsättning	-	3 419	-	
Resultat efter finansiella poster	-620 987	-7 311	-209	
Soliditet (%)	74	74	54	
Kassalikvidite (%)	1,4	1,3	200,2	
Lån, kr/kvm	13	13	13	

Definitioner: se not

### Eget kapital

	Medlemsins.	Fond yttr.undh	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	51 720	-260 726	-7 311
Disposotopn enl stämman		168 600	-168 600	
års resultat			-7 311	7 311
Årets resultat				-620 986
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 695 000</b>	<b>220 320</b>	<b>-436 637</b>	<b>-620 986</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -1 057 623, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-436 636
Årets förlust	-620 987
	<b>-1 057 623</b>
reservering fond för yttre underhåll	168 600
i ny räkning överföres	-889 023
	<b>-1 057 623</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Ordinarie Styrelseledamöter

Johan Norberg	Ordförande	2021
Birgitta Jonsson	Ledamot	2021
Sevgi Cakir	Ledamot	2021

### Valda t.o.m årsstämma

### Styrelsesuppleanter

Sevil Cakir	Suppleant	2021
Simon Moro	Suppleant	2021
Önder Akbas	Suppleant	2021

Tobias Benne	Godkänd revisor	2021
--------------	-----------------	------

Valberedning

Vakant

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårsta 1:515 och Vårsta 1:516.

## Underhåll

Fastigheten är ny och det krävs ingen större underhåll, dem mindre som har utförts är pga skadegörelse och förbättrad funktion.

## Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

## Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

- 2 rok 20 st
- 3 rok 40 st
- 4 rok 3 st
- 5 rok 2 st

## Förvaltning och väsentliga avtal

Tekniskförvaltning/fastighetsskötsel, Etcon Fastighetsteknik AB  
Ekonomisk förvaltning, U.B. Redovisningsbyrå AB  
Soppantering, SRV återvinning AB

## Avtal

Sopor, SRV återvinning AB  
Parkering till den del som tillhör föreningen, Parkeringsservice Svenska AB  
Internet/TV, Telenor  
Lås, Låspartner  
Fastighetsskötsel, Etcon Fastighetsteknik AB  
Bank, Handelsbanken, tidigare Nordea  
El, Vattenfall Eldistribution AB  
Värme, Södertörns fjärrvärme AB  
Revisor, MT Revision AB  
Försäkring Moderna försäkringar  
Hissar KONE  
Snöskottningsavtal Johanneshovs Plåtslageri AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under det gångna räkenskapsåret haft åtta protokollförda möten.  
Stämman ägde rum den 16 december 2020. På grund av Covid 19 fick detta ske via poströstning. Det var 21 personer som röstade.  
Under året har styrelsen gjort det möjligt, för de som vill, att betala avgiften med autogiro.  
Styrelsen har fått i ordning på Vattenfall och deras mätare vilket var ett stort problem länge.

Fasadsnummer 1L har satts upp i huset.  
Ett flertal farthinder har köpts in och lagts ut.  
Mattor till entrén.  
I januari 2021 byttes samtliga elementfiler ut i alla lägenheter.  
Ny trafikskylt om infartsförbud mot obehöriga har satts upp.  
Gräsmattan har iordningsställts.  
Blommor på takterrassen har planterats.  
Efter möte med Etcon den 17 mars 2021 beslutade styrelsen att säga upp avtalet med dem då samarbetet inte har fungerat bra. Styrelsen har inlett ett arbete på att hitta en ny fastighetsförvaltare.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen har 93 (87st föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att

vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 7 (14 föregående år) överlåtelser skett.

#### **Årsavgifter**

Föreningen har beslutat om att inte ändra årsavgifterna för kommande verksamhetsår. Föreningen har även åtagit sig att betala bredband/tv avgifterna.

#### **Underhåll och reparationer**

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheten löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden, avsättning för yttre underhållsfond sker med 40 kr/kvm.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 289 503	3 288 322
Övriga rörelseintäkter	2	33 201	130 781
		<u>3 322 704</u>	<u>3 419 103</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och löpande underhåll	3	-141 017	-724 841
Driftkostnader	4	-1 521 069	-489 134
Övriga kostnader	5	-236 654	-117 737
Avskrivning på fastigheten		-1 468 796	-1 468 798
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-44 832</u>	<u>618 593</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-576 155	-636 523
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	10 619
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-620 987</u>	<u>-7 311</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-620 987</u>	<u>-7 311</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-620 987</u>	<u>-7 311</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	206 216 406	207 685 202
		<u>206 216 406</u>	<u>207 685 202</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>206 216 406</u>	<u>207 685 202</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 901	87 603
Övriga fordringar		2 102	165 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 479	40 623
		<u>83 482</u>	<u>294 133</u>
<b>Kassa och bank</b>		1 807 360	1 773 360
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 890 842</u>	<u>2 067 493</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>208 107 248</u>	<u>209 752 695</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	10	220 320	51 720
		<u>154 915 320</u>	<u>154 746 720</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust	9	-436 637	-260 726
Årets resultat	9	-620 987	-7 311
		<u>-1 057 624</u>	<u>-268 037</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>153 857 696</u>	<u>154 478 683</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	52 873 728	53 691 364
		<u>52 873 728</u>	<u>53 691 364</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		817 636	817 636
Förskott från kunder		-	17 176
Leverantörsskulder		89 812	64 560
Skatteskulder		4 160	208 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	464 216	474 316
		<u>1 375 824</u>	<u>1 582 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>208 107 248</u>	<u>209 752 695</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-620 987	-7 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 698 442	2 197 057
		1 077 455	2 189 746
Betald inkomstskatt		-204 800	2 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>872 655</b>	<b>2 191 826</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-	-29 467 500
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		210 651	19 462 052
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		34 274	-7 874 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 117 580</b>	<b>-15 688 019</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 117 580</b>	<b>-15 688 019</b>
Likvida medel vid årets början		1 773 360	59 087 254
Likvida medel vid årets slut		2 890 940	43 399 235

## Noter till kassaflödesanalysen

### *Not Betalda räntor och erhållen utdelning*

	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Erlagd ränta	573 557	634 018

### *Not Likvida medel*

	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	1 890 842	2 067 493
	<b>1 890 842</b>	<b>2 067 493</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader 1%

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	3 014 111	3 014 064
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	262 750	233 500
Andra fakturerade intäkter	45 843	171 539
<b>Summa</b>	<b>3 322 704</b>	<b>3 419 103</b>

## Not 3 Reperation och löpande underhåll

Förbrukningsmaterial	25 075
Möbler och annan utrustning	17 587
Snöröjning och sandning	55 133
Trädgårdsarbete	5 948
Hiss	4 266
Mattor	2 293
Löpande underhåll/jour	30 715
<b>Summa</b>	<b>141 017</b>

## Not 4 Driftkostnader

Verksamhetsåret har blivit belastat med dubbla årskostnad för TV/Data på närmare 300 000 kr.

Fastighetsskötel	95 495
Tekniskförvaltning	87 165
Hiss	9 854
Bredband	258 458
TV	33 466
EI	263 370
VA-Botkyrka	100 657
SRV sophantering	79 216
Uppvärmning	445 873
Hyra parkering	110 000
Fastighetsskatt	2 080
Försäkring	35 435
<b>Summa</b>	<b>1 521 069</b>

## Not 5 Övriga kostnader

Porto	443
Ersättning till revisor	17 500
Redovisningstjänster	90 797
Bankkostnader	4 650
Styrelsearvode	64 998
Arbetsgivaravgifter	18 124
Övriga externa kostnader	15 142
<b>Summa</b>	<b>211 654</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Räntekostnader, övriga	576 155	636 523
<b>Summa</b>	<b>576 155</b>	<b>636 523</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 154 000	209 154 000
Vid årets slut	209 154 000	209 154 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 468 798	
-Årets avskrivning	-1 468 796	-1 468 798
Vid årets slut	-2 937 594	-1 468 798
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>206 216 406</b>	<b>207 685 202</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	62 274 243	62 274 243
Redovisat värde vid årets slut	62 274 243	62 274 243

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Försäkringspremier	37 156	35 436
Hiss	5 118	5 118
Parkering	9 500	
TV	3 705	
	<b>55 479</b>	<b>40 554</b>

## Not 9 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust  
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

	2021-06-30
Ansamlad förlust	-436 636
Årets förlust	-620 987
	<b>-1 057 623</b>
Reservering för fond för ytte underhåll	168 600
i ny räkning överförd	-889 023
	<b>-1 057 623</b>

## Not 10 Fond för yttre underhåll

	2021-06-30	2020-06-30
Redovisat värde vid årets början	51 720	
Avsättningar som gjorts under året	168 600	
Belopp som tagits i anspråk under året	168 600	51 720
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>388 920</b>	<b>51 720</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	3 270 544	3 270 544
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	49 603 184	50 420 820
<b>Summa</b>	<b>52 873 728</b>	<b>53 691 364</b>

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	<b>54 509 000</b>	<b>54 509 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupn arvoden	42 711	42 711
Upplupna räntor	96 674	132 972
Förutbetalda medlemsavgifter	273 172	273 172
Elavgifter	5 078	4 730
Uppvärmning	21 580	20 731
Revision	25 000	
	<b>464 215</b>	<b>474 316</b>

## **Underskrifter**

Grödinge den

Johan Norberg  
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson  
Ledamot

Sevgi Cakir  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Tobias Benne  
Godkänd revisor