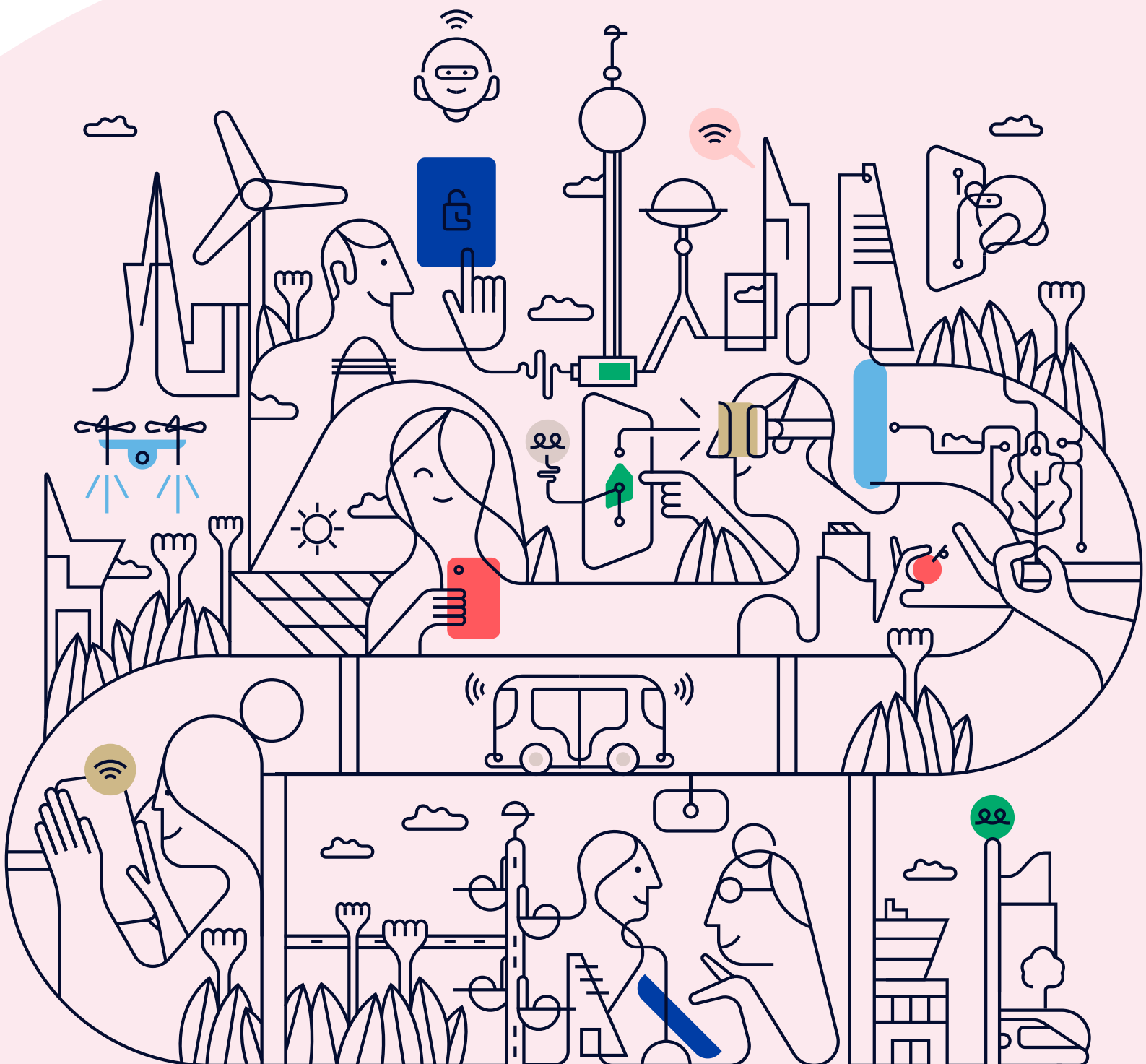




Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarvik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1927-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-16.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 3 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 3770 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marie Ulrika Tiger	Ordförande
Göran Leonard Nordendahl	Vice ordförande /Fastighetsansvarig
Karl-Johan Onnermark	Styrelseledamot/Ekonomiansvarig
Lars Gösta Samrelius	Styrelseledamot/Bitr. fastighetsansvarig
Martina Miskovic	Styrelseledamot/Medlemsansvarig
Linda Hansson	Suppleant/gårdsansvarig
Roberth Linnskog	Styrelseledamot
Lars Ericsson	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Samrelius Sammankallande

Mikael von Euler

Babak Flahat

Firmateckning

Av styrelsen-förutom av styrelsen- av två ledamöter i förening

Revisorer

Ingmarie Aronsson Hallberg Internrevisor
Karolina Lövström Extern revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Horisontella stammar i källaren utbytta
- 2022** ● Underhållsmålning av fönster och foder mot Karlsviksgatan - Underhåll. Fönster är generellt i gott skick.
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd.
Installation av pumpbrunn i elundercentral i nedre källaren - Detta för att förebygga översvämning vid häftigt regn.
Stamspolning - Genomförs regelbundet
- 2021** ● Montering av taksäkerhet och snörashinder
Installation av eluttag & gårdsbelysning längst muren - Ljusslinga med timer samt två ytterligare eluttag installerades i anslutning till gemensamhetsutrymmet på gården.
- 2020** ● Byte av delar av avloppstammar i källaren - Delar av avloppstammen som frilagts i samband med renovering.
- 2019-2022** ● Underhållsmålning av fönster och foder - Underhåll. Fönstren är generellt i gott skick.
- 2019** ● Stamspolning - Kommer att utföras regelbundet framöver
Brandsäkerhetshöjande åtgärder - Efter brandskydds inspektion 2018
Polering av golv i entreplanen - Även åtgärda skador på våningsplanen
Uppdatering av målning av dörrar etc i portuppgångarna - Kommer att utföras regelbundet framöver
- 2018** ● Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat - Målning 2019
- 2016-2017** ● Nytt låssystem - Nytt låssystem med blippar porttelefon
- 2016** ● Fibernät för bredband
- 2015** ● Hissrenovering
Kungsbalkonger reparerades - Balkongsmide målades , fasaden putsades om och målades 2015.
Trapphusbelysning - Trapphusets tryckknappar byttes ut till rörelsesensorer. Separat

	●	trapphusbelysning installerades i trapphuset på NM.
2012	●	Nya balkonger byggdes till en del lägenheter
2011	●	Säkerhetsdörrar Värmeslingor i stuprör Ventilationskartering
2010	●	Fönsterrenovering
2009	●	Spolning av avloppsstammar
2007-2008	●	Omläggning av tak
2004	●	Fasadtvätt - Gatusida Trapphusrenovering - Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuschering utfördes 2017.
2003-2004	●	Elstambyte - Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind.
2002	●	Renovering av balkonger - Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
1998	●	Omputsning av fasad - Gårdssida
1986	●	Rörstambyte

Planerade underhåll

2024	●	Underhållsmålning av fönster mot innergården
------	---	--

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har nu lämnat året 2023 bakom oss och precis som de senaste åren har det varit dramatiskt.

I Sverige har lågkonjunkturen slagit hårt mot framförallt byggnadsindustrin samtidigt spår Konjunkturinstitutet att arbetslöshetssiffrorna totalt sett inte kommer att öka lika mycket som under tidigare lågkonjunkturer.

Förra vintern drabbades vi av höga elkostnader. Under 2023 har fjärrvärmekostnaderna ökat dramatiskt, cirka 9 procent. Vi tog tidigt höjd för detta och höjde först avgifterna med 5 procent under 2022 och därefter med 10 procent under 2023. Under 2023 beslutade vi att ytterligare höja avgiften med 5 procent för att täcka upp för framförallt ökade räntekostnader.

Som nämndes i årsredovisningen för 2022 slöt vi ett avtal med vår fjärrvärmeleverantör, Stockholm Exergi, för värmeoptimering.

Vi har placerat ut 15 st. sensorer på strategiska platser i utvalda lägenheter. Dessa avläses kontinuerligt av Stockholm Exergi (samt av husets fastighetsansvariga styrelsemedlemmar) för att säkerställa vår måltemperatur.

Åtgärdsplanen som upprättades efter den senaste stamspolningen för att åtgärda brister i VVS-installationerna som uppdagades är nu till 90 procent åtgärdade. Många potentiella vattensador har därmed kunnat undanröjas. Kostnaderna för dessa åtgärder har belastat varje berörd enskild medlem.

Övriga uppgifter

Den horisontella stammen i nedre källaren byttes ut under hösten 2023.

I samband med medlemmars lägenhetsrenoveringar inspekterar husets rörmokare stammar och gör partiella utbyten där så behövs. Nu senast byttes avlopps- och vattenstammen ut i lgh 1402 och 1501 (Norr Mälarstrand 86)

Hjärtstartarna i respektive uppgång har fått nya batterier.

Samtliga sopskåp är nu utbytta till plastkärl. Vi har 2 st. bruna kärl för bioavfall (matavfall) och 4 st. grå kärl för kommunalt avfall (hushållsavfall).

Vi har i sedvanlig ordning anordnat två städkvällar och en träff med luciaglögg.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 176 211	1 978 267	1 965 550	1 936 314
Resultat efter fin. poster	-187 561	-628 093	-442 412	-235 860
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	4 657 516	4 366 412	4 154 363	3 815 770
Taxeringsvärde	177 795 000	177 795 000	134 535 000	134 535 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 467	2 497	2 521	2 539
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 467	2 497	2 521	2 539
Sparande per kvm totalyta, kr	78	19	95	85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	29	16	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	113	109	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	18	13	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	160	138	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	1,19	-	-
Räntekänslighet (%)	4,30	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott uppgår till 185 000 sek, att jämföra med föregående års underskott på 628 000 sek. Underskottet är väsentligt lägre än årets avskrivningar som uppgår till 483 000 sek. Styrelsen har med anledning av ökade räntekostnader samt ett allmänt högre kostnadsläge beslutat om en avgiftshöjning med 5 procent fr.o.m. 2024 vilket beräknas leda till ett nollresultat.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	345 000	-	-	345 000
Upplåtelseavgifter	323 500	-	-	323 500
Fond, yttre underhåll	4 366 412	-242 281	533 385	4 657 516
Balkongfond	95 270	-	9 720	104 990
Uppskrivningsfond	1 170 800	-	-30 000	1 140 800
Kapitaltillskott	1 337 596	-	-	1 337 596
Balanserat resultat	-9 735 390	-628 093	-503 385	-10 624 587
Årets resultat	-628 093	628 093	-187 561	-187 561
Eget kapital	-2 724 905	-30 000	-147 841	-2 902 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 986 212
Årets resultat	-187 561
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 385
Totalt	-10 707 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 707 158

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 176 211	1 978 267
Övriga rörelseintäkter	3	16 610	6 075
Summa rörelseintäkter		2 192 821	1 984 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 458 681	-1 737 155
Övriga externa kostnader	9	-251 292	-244 613
Personalkostnader	10	-57 562	-62 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 882	-458 035
Summa rörelsekostnader		-2 250 417	-2 501 904
RÖRELSERESULTAT		-57 596	-517 562
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 886	2 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-139 852	-113 002
Summa finansiella poster		-129 966	-110 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-187 561	-628 093
ÅRETS RESULTAT		-187 561	-628 093

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 879 240	6 362 122
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 879 240	6 362 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 882 740	6 365 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 130	24 660
Övriga fordringar	15	812 377	728 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	22 500
Summa kortfristiga fordringar		833 507	775 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		131 726	129 696
Summa kassa och bank		131 726	129 696
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		965 234	905 323
SUMMA TILLGÅNGAR		6 847 974	7 270 945

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 006 096	2 006 096
Fond för yttre underhåll		4 657 516	4 366 412
Uppskrivningsfond		1 140 800	1 170 800
Balkongfond		104 990	95 270
Summa bundet eget kapital		7 909 402	7 638 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 624 587	-9 735 390
Årets resultat		-187 561	-628 093
Summa fritt eget kapital		-10 812 148	-10 363 483
SUMMA EGET KAPITAL		-2 902 746	-2 724 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 410 401	4 522 901
Summa långfristiga skulder		4 410 401	4 522 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 890 000	4 890 000
Leverantörsskulder		107 566	211 884
Skatteskulder		-1 420	0
Övriga kortfristiga skulder		31 250	31 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	312 923	339 815
Summa kortfristiga skulder		5 340 319	5 472 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 847 974	7 270 945

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-57 596	-517 562
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	482 882	458 035
	425 286	-59 527
Erhållen ränta	9 886	2 471
Erlagd ränta	-170 015	-114 938
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 158	-171 994
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 915	-19 147
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-102 467	115 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 606	-76 043
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 720	10 390
Upptagna lån	0	22 500
Amortering av lån	-112 500	-112 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 780	-79 611
ÅRETS KASSAFLÖDE	96 826	-155 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	841 574	997 227
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	938 400	841 574

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälarvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 5 %
Om- och tillbyggnad	1,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 985 520	1 802 279
Årsavgifter lokaler	102 084	92 793
Årsavgifter garage	64 272	64 272
Övriga intäkter	800	0
Dröjsmålsränta	171	0
Pantsättningsavgift	11 550	18 837
Överlåtelseavgift	11 817	0
Öres- och kronutjämning	-3	86
Summa	2 176 211	1 978 267

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 610	0
Övriga intäkter	0	6 075
Summa	16 610	6 075

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	62 685	49 465
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 588	0
Städning enligt avtal	61 736	59 333
Städning utöver avtal	1 340	1 294
Sotning	0	6 285
Hissbesiktning	0	3 983
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 216	23 625
Brandskydd	0	-9 125
Gårdkostnader	6 660	13 778
Gemensamma utrymmen	10 937	2 988
Sophantering	11 788	0
Snöröjning/sandning	-1 075	5 000
Serviceavtal	7 464	43 846
Mattvätt/Hyrmattor	11 296	5 828
Förbrukningsmaterial	11 068	1 406
Summa	190 702	207 706

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	9 586	9 570
Trapphus/port/entr	1 975	2 250
Dörrar och lås/porttele	1 500	6 055
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 251
VVS	111 604	100 762
Ventilation	4 180	0
Elinstallationer	2 875	9 912
Hissar	26 805	0
Tak	12 150	0
Balkonger/altaner	0	18 846
Mark/gård/utemiljö	0	8 288
Vattenskada	29 182	54 561
Skador/klotter/skadegörelse	32 263	66 912
Summa	232 120	279 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fönster	0	228 750
Mark/gård/utemiljö	0	13 531
Summa	0	242 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	83 332	110 554
Uppvärmning	470 517	425 387
Gas	20 000	0
Vatten	83 183	66 537
Sophämtning/renhållning	102 169	92 471
Summa	759 201	694 949

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	82 137	75 155
Självrisk	0	48 300
Kabel-TV	21 219	25 840
Bredband	71 136	71 136
Fastighetsskatt	102 167	92 381
Summa	276 659	312 812

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 439
Tele- och datakommunikation	12 857	6 968
Juridiska åtgärder	3 625	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	105
Revisionsarvoden extern revisor	58 907	58 987
Styrelseomkostnader	0	23 520
Fritids och trivselkostnader	10 329	12 129
Föreningskostnader	20 128	3 880
Förvaltningsarvode enl avtal	90 606	88 063
Överlåtelsekostnad	20 218	0
Pantsättningskostnad	17 336	0
Administration	2 499	35 838
Konsultkostnader	8 475	5 375
Bostadsrätterna Sverige	6 310	6 310
Summa	251 292	244 613

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	48 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	9 562	12 101
Summa	57 562	62 101

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	139 602	112 970
Dröjsmålsränta	182	0
Övriga räntekostnader	41	32
Övriga finansiella kostnader	26	0
Summa	139 852	113 002

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 827 435	13 827 435
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 827 435	13 827 435
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-829 200	-799 200
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-30 000	-30 000
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	-1 140 800	-1 170 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 465 313	-7 007 277
Årets avskrivning	-452 882	-458 035
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 918 195	-7 465 313
Utgående restvärde enligt plan	5 879 240	6 362 122
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 190 064</i>	<i>1 190 064</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 795 000	45 795 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	132 000 000
Summa	177 795 000	177 795 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 256	121 256
Utgående anskaffningsvärde	121 256	121 256
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 256	-121 256
Utgående avskrivning	-121 256	-121 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	348	27
Skattefordringar	0	11 206
Klientmedel	0	590 682
Övriga kortfristiga fordringar	5 356	5 356
Transaktionskonto	180 193	0
Borgo räntekonto	626 481	121 196
Summa	812 377	728 466

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	22 500
Summa	0	22 500

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-11-28	4,61 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2025-08-28	0,84 %	1 651 222	1 763 722
SEB	2024-09-28	4,56 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2025-11-28	1,17 %	2 849 179	2 849 179
Summa			9 300 401	9 412 901
Varav kortfristig del			4 890 000	4 890 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 850 401 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 075	32 238
Uppl kostnad arvoden	93 250	93 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 300	29 300
Förutbet hyror/avgifter	188 298	185 027
Summa	312 923	339 815

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 358 731	10 358 731

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsförändring fr.o.m 1/1 2024 med + 5 procent

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Göran Leonard Nordendahl
Vice ordförande /Fastighetsansvarig

Karl-Johan Onnermark
Styrelseledamot/Ekonomiansvarig

Lars Gösta Samelius
Styrelseledamot/Bitr. fastighetsansvarig

Marie Ulrika Tiger
Ordförande

Martina Miskovic
Styrelseledamot/Medlemsansvarig

Roberth Linnskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingmarie Aronsson Hallberg
Internrevisor

BDO
Karolina Lövström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 12:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 11:20

DOCUMENT ID:

B1bo0H9_70

ENVELOPE ID:

HyltCSquma-B1bo0H9_70

DOCUMENT NAME:

Brf Mälarpark, 702001-4960 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTINA MISKOVIĆ martina@miskovic.se	Signed Authenticated	20.05.2024 11:21 20.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/19) IP: 217.213.115.62
2. KARL-JOHAN ONNERMARK karljohan.onnermark@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 11:25 20.05.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/25) IP: 137.61.48.10
3. Göran Leonard Nordendahl g.nordendahl@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 12:28 20.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/21) IP: 5.243.81.20
4. LARS GÖSTA SAMRELIUS lars@samrelius.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:32 20.05.2024 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/13) IP: 90.129.220.186
5. ROBERTH LINNSKOG linnskog@hotmail.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:54 20.05.2024 12:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/11) IP: 195.252.3.102
6. Marie Ulrika Tiger marie.u.tiger@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 14:56 20.05.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/02) IP: 217.213.90.217
7. Emma Karolina Löfström karolina.lofstrom@bdo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:50 20.05.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 194.103.80.123
8. INGMARIE ARONSSON HALLBERG lolloia@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 12:49 22.05.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/21) IP: 83.191.111.167

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

Custom events

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarvik
Org.nr. 702001-4960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 upphöra med verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enl digital signering den

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövsström

Auktoriserad revisor

Ingmarie Aronsson Hallberg

Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 10:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 11:20

DOCUMENT ID:

SJoRB9_XR

ENVELOPE ID:

BJY0rc_7A-SJoRB9_XR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Mälarpark 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löfström karolina.lofstrom@bdo.se	Signed Authenticated	20.05.2024 15:51 20.05.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 194.103.80.123
2. INGMARIE ARONSSON HALLBERG lolloia@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 10:46 21.05.2024 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/21) IP: 83.191.111.167

* 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