

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden, en medlems rätt i i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kräftans samfällighetsförening. Föreningens andel är 35 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma markanläggningar, grovsoprum och pumpstation.

Styrelsen

Lotta Engdahl	Ordförande
Fredrik Gustafsson	Sekreterare
Vita Balode Andrusa	Kassör
Liss Appelgren	Ledamot
Karl Melin	Ledamot
Christer Ericsson	Suppleant
Richard Hagelberg	Suppleant
Peter Lillieborg	Suppleant
Hampus Sjöblom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trane

Ordinarie Extern

BoRevision

Valberedning

Marie Ericsson
Christina Lehnert
Gunnar Nyström

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kräftan 7	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

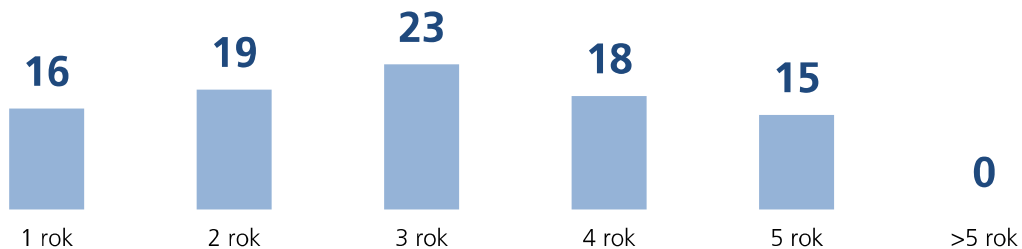
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 516 m², varav 6 516 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsanläggning	2022	Hus 3 och 29
Byte av låssystem	2022	Hösten 2022

Planerat underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar i garage	2023	
Renovering av marmorgolv i entréer	2023	
Byte av ventilationsanläggning	2023	Hus 27
Renovering av två hissar	2023	Hus 3 och 29
Byte av routrar	2024	
Renovering av en hiss	2024	Hus 27

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Bredband	Ownit
Städning	Kixon Stockholm AB
Hyra av mattor till entrén	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkring	Folksam
Parkeringsplatser kajen	Stockholm Stads Parkerings AB
Hissar	Kone AB
Avlopp	Solna Högtrycksspolning AB
Hjärtstartare	Medigo

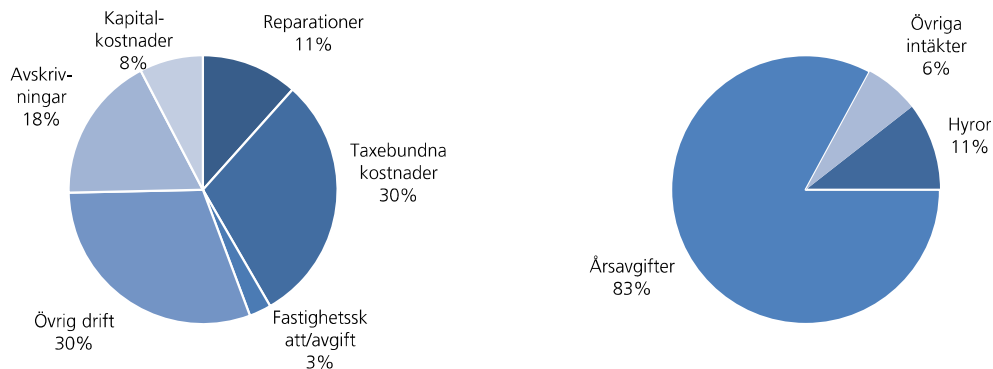
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 374 540	2 021 806
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 938 097	4 934 584
Finansiella intäkter	4 410	124
Minskning kortfristiga fordringar	0	29 771
Ökning av kortfristiga skulder	137 399	296 471
	5 079 905	5 260 949
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 816 286	3 339 245
Finansiella kostnader	393 718	314 071
Ökning av materiella anläggningstillgångar	205 844	504 900
Ökning av kortfristiga fordringar	495 947	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	750 000
	5 911 795	4 908 216
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 542 650	2 374 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-831 890	352 734

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av året installerades ett nytt låssystem som ger föreningen möjlighet att höja nivån på vårt skalskydd. De nya låsbrickorna som ersätter portkoden började lämnas ut början av januari 2023. Under året har verksamheten präglats av löpande underhåll och förbättringsåtgärder. Bland annat har ventilationen bytts ut i två av våra hus och hissarna har reparerats. Under våren utfördes en extra städning av golv i våra entréer och trapphus. Även i år har sommargåtan varit förlängd vilket har resulterat i minskad trafik i området.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 140
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 136

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	628	631	628	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 865	8 019	8 134	0
Elkostnad/m ² totalyta	28	25	19	0
Värmekostnad/m ² totalyta	167	172	127	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	18	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	48	52	0
Soliditet (%)	59	59	58	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-170	423	558	0
Nettoomsättning (tkr)	4 710	4 679	4 699	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 516 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 866 000	0	0	30 866 000
Upplåtelseavgifter	35 012 000	0	0	35 012 000
Fond för yttre underhåll	1 628 130	0	-62 500	1 690 630
S:a bundet eget kapital	67 506 130	0	-62 500	67 568 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 433 472	0	485 947	7 947 525
Årets resultat	-170 147	-170 147	-423 447	423 447
S:a fritt eget kapital	8 263 325	-170 147	62 500	8 370 972
S:a eget kapital	75 769 455	-170 147	0	75 939 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 147
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 433 472
summa balanserat resultat	8 263 325

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 263 325
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 709 966	4 679 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 131	255 095
Summa rörelseintäkter		4 938 097	4 934 584
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 485 321	-2 982 529
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 565	-169 049
Personalkostnader	Not 6	-179 401	-187 668
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-902 650	-857 945
Summa rörelsekostnader		-4 718 936	-4 197 190
RÖRELSERESULTAT		219 161	737 393
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 410	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-393 718	-314 071
Summa finansiella poster		-389 308	-313 947
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 147	423 447
ÅRETS RESULTAT		-170 147	423 447

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	126 455 614	127 152 420
Summa materiella anläggningstillgångar	126 455 614	127 152 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	126 455 614	127 152 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 255	30 696
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 852 852	2 375 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	294 686	117 951
Summa kortfristiga fordringar	2 172 793	2 524 231
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	79 550	64 055
Summa kassa och bank	79 550	64 055
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 252 343	2 588 285
SUMMA TILLGÅNGAR	128 707 957	129 740 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 878 000	65 878 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 628 130	1 690 630
Summa bundet eget kapital		67 506 130	67 568 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 433 472	7 947 525
Årets resultat		-170 147	423 447
Summa fritt eget kapital		8 263 325	8 370 972
SUMMA EGET KAPITAL		75 769 455	75 939 602
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	27 250 000
Summa långfristiga skulder		0	27 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	51 250 000	25 000 000
Leverantörsskulder		467 701	217 485
Skatteskulder		270 998	262 808
Övriga skulder		13 601	18 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	936 202	1 051 860
Summa kortfristiga skulder		52 938 502	26 551 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 707 957	129 740 706

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 093 993	4 109 258
Hyror parkering	106 800	148 400
Hyror garage	386 100	368 550
Hyror förråd	0	-1 049
Hyror carport	28 200	28 200
Elintäkter	46 102	0
Överlåtelse/pantsättning	18 837	0
Gästlägenhet	29 800	26 000
Öresutjämning	134	130
	4 709 966	4 679 489

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	221 656	264 307
Övriga intäkter	6 475	-9 212
	228 131	255 095

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 281	23 862
	Fastighetsskötsel beställning	9 897	4 800
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	56 696	29 468
	Fastighetsskötsel gård beställning	76 806	43 825
	Städning entreprenad	63 092	58 080
	Städning enligt beställning	60 331	12 530
	Mattvätt/Hyrmattor	16 093	16 208
	Hissbesiktning	3 573	11 611
	Gemensamma utrymmen	1 396	0
	Garage/parkering	530 962	530 256
	Gård	0	16 125
	Serviceavtal	6 184	40 160
	Förbrukningsmateriel	28 897	8 794
	Teleport/hissanläggning	0	45 009
		881 208	840 727
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	41 900
	Tvättstuga	21 383	869
	Entré/trapphus	660	3 300
	Lås	0	1 930
	Installationer	84 021	0
	VVS	49 311	38 953
	Värmeanläggning/undercentral	14 394	14 095
	Ventilation	96 500	0
	Elinstallationer	2 868	3 444
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 713	6 132
	Hiss	278 414	0
	Fönster	2 425	0
	Mark/gård/utemiljö	20 125	0
	Garage/parkering	12 938	0
	Vattenskada	8 981	0
		593 733	110 623
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	62 500
		0	62 500
	Taxebundna kostnader		
	El	182 414	163 422
	Värme	1 088 508	1 123 235
	Vatten	168 741	155 281
	Sophämtning/renhållning	96 659	98 834
		1 536 322	1 540 772
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 352	114 926
	Samfällighetsavgift	126 000	83 073
	Kabel-TV	15 603	15 237
	Bredband	94 874	81 901
		335 829	295 137
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 229	132 769
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 485 321	2 982 529

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 598	1 251
	Tele- och datakommunikation	2 439	2 276
	Juridiska åtgärder	0	13 625
	Inkassering avgift/hyra	2 054	1 570
	Revisionsarvode extern revisor	22 000	27 161
	Föreningskostnader	450	4 675
	Styrelseomkostnader	0	4 548
	Fritids- och trivselkostnader	5 200	400
	Förvaltningsarvode	66 178	81 252
	Förvaltningsarvoden övriga	0	13 650
	Administration	31 808	13 175
	Korttidsinventarier	5 148	0
	Konsultarvode	5 528	0
	Föreningsavgifter	5 162	5 034
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	432
		151 565	169 049

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	145 100	142 800
	Sociala kostnader	34 301	44 868
		179 401	187 668

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	854 526	854 527
	Förbättringar	48 123	3 419
		902 650	857 945

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 835 642	143 330 742
	Nyanskaffningar	205 844	504 900
	Utgående anskaffningsvärde	144 041 486	143 835 642
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 683 222	-15 825 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-902 650	-857 945
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 585 872	-16 683 222
	Planenligt restvärde vid årets slut	126 455 614	127 152 420
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 000 000	110 000 000
	Taxeringsvärde mark	195 000 000	146 000 000
		327 000 000	256 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	327 000 000	256 000 000
		327 000 000	256 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	133 153	161
	Klientmedel hos SBC	1 268 048	2 310 485
	Fordringar	64 938	64 938
	Fordringar kreditfakturor	191 661	0
	Räntekonto hos SBC	195 051	0
		1 852 852	2 375 584

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	35 422	49 760
	Kabel-TV	4 275	3 898
	Fastighetsskötsel gård	0	7 778
	Bredband	19 383	13 650
	Fordon	13 950	0
	Garage	0	12 938
	Fakturerade kostnader	221 656	29 927
		294 686	117 951

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 690 630	1 690 630
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 500	0
	Vid årets slut	1 628 130	1 690 630

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,520 %	27 250 000	27 250 000	2023-09-30
	Handelsbanken	3,180 %	15 000 000	15 500 000	2023-03-30
	Handelsbanken	3,400 %	9 000 000	9 500 000	2023-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		51 250 000	52 250 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-51 250 000	-25 000 000	
			0	27 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 250 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 052 000	77 052 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	35 049	26 914
	Värme	152 768	169 514
	Vatten	31 270	25 943
	Sophämtning	13 522	10 797
	Extern revisor	20 000	18 000
	Arvoden	145 000	142 800
	Sociala avgifter	45 559	44 868
	Ränta	109 957	68 096
	Avgifter och hyror	0	407 413
	Elanläggning	0	94 669
	Reparationer	0	3 444
	Samfällighetsavgift	0	39 402
	Avgifter och hyror	383 077	0
		936 202	1 051 860

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första kvartalet 2023 har styrelsen tagit fram en trettioårig underhållsplan. I enlighet med den kommer hissarna i hus 3 och 29 bytas ut under 2023. Nästkommande år kommer även hissen i hus 27 bytas ut. Ventilationsanläggningen i hus 27 förväntas behöva bytas ut under 2023. Gemensamt med Mälarstrand 1 och 3 kommer laddstolpar installeras i garaget. På grund av ökade räntekostnader, ökande energipriser och planerade investeringar beslutade styrelsen att höja avgiften med 10%. Under 2023 kommer vi utvärdera om ytterligare höjningar krävs.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Lotta Engdahl
Ordförande

Fredrik Gustafsson
Sekreterare

Vita Balode Andrusa
Kassör

Liss Appelgren
Ledamot

Karl Melin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ola Trane
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2, org.nr. 716405-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Målarstrand 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond. Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond ske enligt upprättad underhållsplan.

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad anges i lag, stämman ska enligt lag om ekonomiska föreningar hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se