



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2

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 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08.

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
Kräftan 7	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 516 kvm. Byggnadernas totalyta är 6516 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lotta Engdahl	Ordförande
Vita Balode Andrews	Kassör
Fredrik Gustafsson	Sekreterare
Peter Richard Lillieborg	Styrelseledamot
Sara Liss Appelgren	Styrelseledamot
Hampus Sjöblom	Suppleant
Per Gunnar Rösblad	Suppleant
Sven Christer Ericsson	Suppleant

Valberedning

Marie Ericsson

Gunnar Nyström
Christina Lehnert
Mete Döner

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Häll Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Renovering av tre hissar
Ny frånluftsfläkt i hus 3
Renovering av marmorgolv i entréer
- 2022 ● Byte av låssystem - Hösten 2022
Byte av ventilationsanläggning - Hus 3 och 29

Planerade underhåll

- 2024-2026 ● Ny värmeanläggning
- 2024 ● Laddboxar i garage

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Cemi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Folksam
Bredband	Ownit
Tv	Tele2
Städning	Skurgubben
Hissar	Kone AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kräftan ga:1, med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar grovsoprummet, områdets välkomstskylt, fyren på kajen, spill- och dagvattenledningar med pumpanläggning samt övriga mark och markanläggningar i området som grönytor och gångvägar. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 10% och 2023-10-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen utfört investeringar och reparationer för ca 2 000 000 kr.

Det nya låssystemet har färdigställts och i samband med det tecknades ett underhållsavtal.

För att höja säkerheten har portkoden tagits bort och en blåljuskod har programmerats in i systemet. Skyltar om övervakad porttelefon har satts upp av säkerhetsskäl.

Efter sommaren renoverades föreningens alla tre hissar.

Under februari installerades en ny frånluftsfläkt i 3:an.

Under våren slöt föreningen ett avtal med Cemi om fastighetsförvaltning.

Från 1 april anlitas Skurgubben för städning av våra hus.

De trasiga marmorplattorna i entréerna har bytts ut och golven har polerats upp.

Gästrummet har rustats upp. Som en del av utbyggnaden av det nya låssystemet har gästrummet fått ett kodlås.

Bastun har målats om och ett digitalt bokningssystem har införts.

För att förenkla för medlemmarna har föreningen anslutit sig till Swish.

Föreningen har gjort en översyn av brandskyddet och brandskyddsarbetet har påbörjats.

Information om brandskydd har delats ut till medlemmar. Brandsläckare har köpts in till entréer och bastu och våningsplanen har utrustats med siffror. Brandvarnare har satts upp i gästrum och bastu. Lägenheter har kompletterats med brandvarnare.

I 3:an och 29:an har vi satt upp skyltar som hänvisar till hjärtstartaren i 27:an.

Legionellaprov har tagits.

Belysningen i våra pergolor har reparerats.

Entrédörrarna har kompletterats med listkassetter för att undvika att få in löv och grus mm.

För att förhindra att måsar bygger bo på taken har en gel lagts på.

Föreningens lån har omförhandlats.

Föreningen har tagit över administrationen för garage och grovsoprum. I samband med det har det gjorts en översyn av brickor och fjärrkontroller för att öka säkerheten.

Föreningen har undersökt möjligheten att få skattereduktion för mikroproduktion.

Föreningens invasiva buskar har tagits bort.

Stolparna mellan 3:an och 27:an har reparerats.

Timers har installerats på fläktarna i tvättstugorna så de inte går dygnet runt.

Föreningen har lämnat in ett yttrande om den bastuflotte som ansökt om bygglov vid kajen.

Styrelsen har fortsatt att medverka i närområdets samverkansgrupp.

Arbetet med att installera laddboxar i garage har fortsatt under året.

Under året har föreningen sökt och fått elstöd.

Föreningen har beslutat att gå över från K2 till K3 regelverket.

Den nya detaljerade underhållsplanen uppdateras löpande och sträcker sig nu fram till 2074.

En inventarieförteckning har upprättats.

Styrelsen har antagit en ny arbetsordning.

Ny introduktionsinformation har tagits fram till nya medlemmar

Höstens städdag den 15 oktober avslutades med grillning.

Den första advent bjöds medlemmarna in till glöggmingel.

Föreningens solceller har under året producerat drygt 52,8 MWh. De sparade Co2 utsläppen motsvarar plantering av 1360 träd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 499 804	4 697 296	4 679 489	4 698 570
Resultat efter fin. poster	-1 973 668	-170 147	423 447	558 021
Soliditet (%)	58	59	59	58
Yttre fond	3 318 760	1 628 130	1 690 630	1 690 630
Taxeringsvärde	327 000 000	327 000 000	256 000 000	256 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 019	7 865	8 019	8 134
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 019	7 865	8 019	8 134
Sparande per kvm totalyta, kr	41	112	206	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	28	25	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	167	172	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	26	24	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	242	221	221	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,27	-	-	-

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 belånad 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

Föreningen redovisar en förlust på 1 974 TKr i resultaträkningen för 2023. Förlusten främst beror på att avskrivningarna har mer än fördubblats vid övergången till K3-redovisningsstandarden, avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde. Den andra bidragande faktorn är de höga räntekostnaderna; den genomförda höjningen av medlemsavgiften under 2023 täcker inte de ökade räntekostnaderna. Styrelsen har genomfört ytterligare en avgiftshöjning den 1a april 2024. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 11 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 460 TKr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 41 kr /Kvm

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	30 866 000	-	-	30 866 000
Upplåtelseavgifter	35 012 000	-	-	35 012 000
Fond, yttre underhåll	1 628 130	-	269 174	1 897 304
Balanserat resultat	8 433 472	-170 147	-269 174	7 994 151
Årets resultat	-170 147	170 147	-1 973 668	-1 973 668
Eget kapital	75 769 455	0	-1 973 668	73 795 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 263 325
Årets resultat	-1 973 668
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 174
Totalt	6 020 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	6 020 484

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	5 499 804	4 709 966
Övriga rörelseintäkter	3	28 812	228 131
Summa rörelseintäkter		5 528 616	4 938 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 557 525	-3 485 321
Övriga externa kostnader	9	-145 478	-151 565
Personalkostnader	10	-204 109	-179 401
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 240 192	-902 650
Summa rörelsekostnader		-6 147 304	-4 718 936
RÖRELSERESULTAT		-618 688	219 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 538	4 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 369 518	-393 718
Summa finansiella poster		-1 354 980	-389 308
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 973 668	-170 147
ÅRETS RESULTAT		-1 973 668	-170 147

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	125 665 493	126 455 614
Pågående projekt	13	70 854	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 736 347	126 455 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 736 347	126 455 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 206	25 255
Övriga fordringar	14	1 724 249	1 852 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	210 949	294 686
Summa kortfristiga fordringar		1 971 404	2 172 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 695	79 550
Summa kassa och bank		5 695	79 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 977 099	2 252 343
SUMMA TILLGÅNGAR		127 713 446	128 707 957

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 878 000	65 878 000
Fond för yttre underhåll		1 897 304	1 628 130
Summa bundet eget kapital		67 775 304	67 506 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 994 151	8 433 472
Årets resultat		-1 973 668	-170 147
Summa fritt eget kapital		6 020 484	8 263 325
SUMMA EGET KAPITAL		73 795 788	75 769 455
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		17 868	13 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	971 727	936 202
Skulder till kreditinstitut		52 250 000	51 250 000
Leverantörsskulder		395 235	467 701
Skatteskulder		282 828	270 998
Summa kortfristiga skulder		53 917 658	52 938 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 713 446	128 707 957

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-618 688	219 161
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 240 192	902 650
	1 621 504	1 121 811
Erhållen ränta	14 538	4 410
Erlagd ränta	-1 400 766	-351 857
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 276	774 364
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	214 177	-495 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 404	95 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 858	373 954
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 520 926	-205 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 520 926	-205 844
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-61 068	-831 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 542 650	2 374 540
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 481 582	1 542 650

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2 har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag för regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Årsredovisningen har även upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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. Komponentavskrivning tillämpas från och med 2023-01-01.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,26 - 6,96 %
---------	---------------

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 638 108	4 093 993
Hysesintäkter garage	389 265	386 100
Hysesintäkter p-plats	164 700	106 800
Hyror carport	28 890	28 200
El	0	46 102
Elintäkter rörliga	11 784	0
Bastu	2 810	0
Övernattnings-/gästlägenhet	40 424	29 800
Pantsättningsavgift	3 675	18 837
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	214 897	0
Öres- och kronutjämning	-1	134
Summa	5 499 804	4 709 966

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	221 656
Elstöd	26 805	0
Övriga intäkter	2 007	6 475
Summa	28 812	228 131

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	72 765	27 281
Fastighetsskötsel utöver avtal	100 609	9 897
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 040	56 696
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	43 475	76 806
Städning enligt avtal	96 542	63 092
Städning utöver avtal	11 575	60 331
Hissbesiktning	149 120	3 573
Brandskydd	26 503	0
Gemensamma utrymmen	0	532 358
Garage/parkering	590 088	0
Serviceavtal	4 133	6 184
Mattvätt/Hyrmattor	17 305	16 093
Förbrukningsmaterial	9 468	28 897
Summa	1 156 623	881 208

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	84 021
Tvättstuga	39 663	21 383
Trapphus/port/entr	0	660
Dörrar och lås/porttele	15 805	0
Övernattn./gästlägenhet	24 931	0
Bastu/pool	12 690	0
VVS	29 839	49 311
Värmeanläggning/undercentral	32 986	14 394
Ventilation	16 533	96 500
Elinstallationer	26 601	2 868
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 713
Hissar	37 500	278 414
Fönster	0	2 425
Mark/gård/utemiljö	0	20 125
Garage/parkering	5 646	12 938
Vattenskada	18 674	8 981
Summa	260 867	593 733

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	121 009	182 414
Uppvärmning	1 212 487	1 088 508
Vatten	240 469	168 741
Sophämtning/renhållning	111 292	96 659
Summa	1 685 257	1 536 322

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	92 430	99 352
Kabel-TV	17 186	15 603
Bredband	83 207	94 874
Samfällighetsavgifter	117 356	126 000
Fastighetsskatt	144 599	138 229
Summa	454 778	474 058

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 974	5 598
Tele- och datakommunikation	5 730	2 439
Inkassokostnader	1 542	2 054
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	3 250	22 000
Styrelseomkostnader	6 311	0
Fritids och trivselkostnader	6 202	5 200
Föreningskostnader	3 501	450
Förvaltningsarvode enl avtal	85 394	66 178
Överlåtelsekostnad	7 351	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Korttidsinventarier	1 776	5 148
Administration	9 625	31 808
Konsultkostnader	0	5 528
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	145 478	151 565

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	145 100
Arbetsgivaravgifter	46 609	34 301
Summa	204 109	179 401

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 369 518	392 025
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 436
Övriga räntekostnader	0	257
Summa	1 369 518	393 718

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 041 486	143 835 642
Årets inköp	1 450 072	205 844
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 491 558	144 041 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 585 872	-16 683 222
Årets avskrivning	-2 240 193	-902 650
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 826 065	-17 585 872
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 665 493	126 455 614
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	132 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde mark	195 000 000	195 000 000
Summa	327 000 000	327 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	70 854	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	70 854	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	167 309	133 153
Klientmedel	0	1 268 048
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	16 115	191 661
Övriga kortfristiga fordringar	64 938	64 938
Transaktionskonto	678 645	0
Borgo räntekonto	797 242	195 051
Summa	1 724 249	1 852 852

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	146 292	33 333
Förutbet försäkr premier	40 758	35 422
Förutbet kabel-TV	4 516	4 275
Förutbet bredband	19 383	0
Upplupna intäkter	0	221 656
Summa	210 949	294 686

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	2024-09-28	4,57 %	27 250 000	27 250 000
Handelsbanken	2023-03-30	3,18 %	0	15 000 000
Handelsbanken	2023-03-30	3,40 %	0	9 000 000
SEB	2024-10-28	4,46 %	24 000 000	0
SEB	2024-12-28	4,42 %	1 000 000	0
Summa			52 250 000	51 250 000
Varav kortfristig del			52 250 000	51 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 250 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	9 317	0
Uppl kostn el	15 198	35 049
Uppl kostnad Värme	176 226	152 768
Uppl kostnad Extern revisor	0	20 000
Uppl kostn räntor	78 709	109 957
Uppl kostn vatten	18 467	31 270
Uppl kostnad Sophämtning	0	13 522
Uppl kostnad arvoden	149 374	145 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 933	45 559
Förutbet hyror/avgifter	477 503	383 077
Summa	971 727	936 202

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

77 052 000

2022-12-31

77 052 000

Underskrifter

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

Stockholm

Fredrik Gustafsson
Sekreterare

Lotta Engdahl
Ordförande

Peter Richard Lillieborg
Styrelseledamot

Sara Liss Appelgren
Styrelseledamot

Vita Balode Andrews
Kassör

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

BoRevision
Joakim Häll
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:12

DOCUMENT ID:

B14mL7kZQC

ENVELOPE ID:

Hkg7Umy-QA-B14mL7kZQC

DOCUMENT NAME:

Brf Mälarstrand 2, 716405-7536 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VITA BALODE ANDREWS vita.andrews@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:42 14.05.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/18) IP: 89.207.247.160
2. Sara Liss Appelgren liss@ljunggrens.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:34 14.05.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/21) IP: 37.46.121.242
3. Peter Richard Lillieborg peter@lillieborg.com	Signed Authenticated	14.05.2024 18:43 14.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/06/21) IP: 178.78.232.15
4. Lotta Engdahl lotta@engdahl.se	Signed Authenticated	15.05.2024 16:49 15.05.2024 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/23) IP: 178.78.232.22
5. Fredrik Gustafsson carl.fredrik.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 21:44 16.05.2024 21:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/21) IP: 104.28.31.63
6. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	17.05.2024 17:46 17.05.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 20.71.225.201

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Mälärstrand 2, org.nr. 716405-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mälärstrand 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mälarstrand 2 för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:46

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 15:12

DOCUMENT ID:

Syf7LQk-XC

ENVELOPE ID:

BJXLXkbnR-Syf7LQk-XC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Mälarstrand 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll	Signed	17.05.2024 17:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	17.05.2024 17:23	Low	IP: 20.71.225.201

* 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