

Brf Mälarklippan

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Mälarklippan

769607-3316

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-14
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mälarklippan (769607–3316) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 samt lokaler med nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13. De stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2017-04-05 har varit föremål för en stadgeändring våren 2023. Syftet med denna stadgeändring var att förbättra strukturen till fastighetsägarnas standard, att ta med förändringar i bostadsrättslagen och att i någon mån förenkla språket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bommen 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ormbergsvägen 4–24. Föreningen förvärvade fastigheten 20 december 2001. Fastighet byggdes ursprungligen till Landstinget 1982–83 och ombyggdes av JM till lägenheter och verksamhetslokaler 2002–2003. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus med 5 våningar ovan mark och 3 våningar i källarplan. Källarplanen innehåller bland annat kommersiella lokaler samt garage.

Fastighetens uthyrningsbara ytor uppgår för närvarande till 20 665 m², varav lägenheter 12 589 m², lokaler 3 302 m² och garage 4 774 m².

I föreningens garage finns 169 parkeringsplatser för bilar, varav 61 är försedda med totalt 31 dubbla ladd boxar för laddning av elbilar, 5 platser för MC. Hela garaget är fr.o.m. 2018-10-01 uthyrt till Stockholm Stad Parkerings AB som bedriver parkeringsverksamhet i garaget. Det innebär att samtliga p-platser uthyres av Stockholm Stad Parkerings AB med obligatorisk moms till brf-medlemmar och övriga hyresgäster.

I garaget finns också 36 kajakplatser och fyra inhägnader för mopedparkering som hyrs ut till brf-medlemmar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa (köpt av Moderna Försäkringar där vi länge haft vår fastighetsförsäkring). I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB från 2021-03-01.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia Förvaltning AB.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-29. På stämman deltog 71 medlemmar varav 14 via fullmakt samt 0 deltagare digitalt. Stämman hölls i gemensamhetslokalen samt sändes digitalt på föreningens hemsida.

Styrelsen har utgjorts av:

Bengt Hansson	Ordförande
Christer Carlsson	Kassör
Jean Elias	Vice Ordförande
Marit Pettersson	Sekreterare
Julia Swegler	Ledamot
Hans Söderström	Ledamot
Sven Klaesson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatet ut för Bengt Hansson, Christer Carlsson Jean Elias och Julia Criborn (fd Swegler). Marit Pettersson som var vald för två år har avflyttat och skall ersättas vid nästa stämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen kallat till två s.k. EKO pubar där verksamheten går igenom med medlemmarna.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg från HQT Stockholm AB med suppleant Lena Normanns, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Solders (sammankallande), Helena Gille Östberg, Monica Norlander och Mina Voghera .

Väsentliga händelser 2023.

Brandskydd

- Brandskyddsronder utförs systematisk av Driftia Förvaltning AB

Ekonomisk förvaltning

- Den av oss upphandlade ekonomisk förvaltningen hos Fastighetsägarna Service AB (FÄ) har totalt havererat. FÄ har bytt system och flera för oss viktiga funktioner har tagits bort. Det är omöjligt för oss att använda det nya systemet! Efter att ha kämpat i tre månader med ständiga löften om åtgärder och betungande extraarbete för kassören så gav vi upp och sade upp avtalet i den 25 januari 2024. Avslut blir 2024-03-31 vad avser bokföringen men 2024-06-30 vad avser aviseringen, då Fastighetsägarna har aviserat alla avgifter och hyror för perioden Q2 2024.

Elstöd

- Det under 2022 beslutade el stödet för företag har nu fördelats ut på föreningen, de boende, de som haft laddplatser och våra lokalhyresgäster efter förbrukning. Totalt lite drygt 400.000 kronor.

Lokalhyresgäster

- Lokalhyreskontrakt har omförhandlats för OPI, Hermelin Handels AB, och Pernod Richard Sweden AB, Bilvårdsteknik Ormbergsvägen AB samt Minh AB.
- För att förbättra värme/kyla situationen hos OPI så har en upphandling gjorts av ett nytt system samt ny LED belysning i lokalen som finansieras av hyreshöjning.
- Motorrad har lämnat sin lokal 2023-11-01 då ny hyresgäst Norbej Fastighetsutveckling AB omedelbart tillträdde.
- ADI har sagt upp sin lokal för avflyttning 2024-02-29. Förhandlingar har förts med OPI om övertagande av lokalen.
- Minh har av sagt sig halva sin lagerlokal och nytt kontrakt för resterande yta har förhandlats.
- Andra delen av Minhs lokal kommer att erbjudas BVT som kompletterande yta.
- Hyresgästen Hermelin har begärt en hyresgäst Anpassning som föreningen accepterat och som finansieras av en hyreshöjning.

Fastigheten

- Kanalrensning inför OVK genomfördes i hela fastigheten under våren.
- OVK genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler efter kanalrengöringen.
- Ett läckande takfönster plan 7 port 10 har åtgärdats.
- Ett läckage i en lägenhet plan 7 port 20 har åtgärdats.
- Vi har uppdaterat samtliga nödtelefoner i våra hissar (5 stycken) till GSM.
- Investering i utökad bevakning i garaget plan 1.
- 10 nya laddboxar har installerats i garaget plan 1.
- Byte fjäder på garageport plan 2.
- Slipning och kompletterande målning tak + komplettering snöräcke, byte sönderrostade överstosar på 3 skorstenar.
- Installation av ett nytt säkerhetssystem, 5 vadersystem, på taket.
- Byte till LED belysning i tvättstugorna.
- Installation av ozonaggregat och ny ventilation i avfallsrummet för matsopor.
- Stamspolning genomfördes av hela fastigheten i december 2023 och januari 2024. Tyvärr så uppstod ett antal besvärande rörbrott med inläckage av avloppsvatten i gym, bastu och korridoren utanför samt i källarförråd port 10. Vidare drabbades en lägenhet i port 16 av rörbrott med inträngande avloppsvatten och förstörda tak, golv och delvis väggar. Och med STOR olägenhet för de boende. Slutligen drabbades ett källarförråd i port 16 av inträngande avloppsvatten. Efter saneringsåtgärder och utrivningar har en oanständigt lång process vidtagit med försäkringsbolaget. På förkommen anledning såg vi oss nödsakade att byta försäkringsbolag under 2024. Återställningen av skadorna sker under 2024.

Solceller

- Solcellerna på taket hade en årsproduktion om ca 100.000 kWh, vilket var planerat.
- Det befanns att vårt analysinstrument visade en mycket ojämn produktion på de enskilda modulerna. Efter många påtryckningar på Svea Solar har systemet nu åtgärdats så att vi kan följa produktionen mer exakt modul för modul. Ett antal felkopplingar orsakade problemen. Totalproduktionen var dock inte påverkad.
- Överskottsproduktion som inträffade vid några tillfällen under sommaren var ytterst marginell och gav inte ens 50: - i intäkt. Dimensioneringen av anläggningen synes mitt i prick då vi inte vill ha någon försäljning av överskottsel.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter är 130 stycken. Vid årets början var antalet medlemmar 222 st. Under året har 10 medlemmar inträtt i föreningen och 11 har utträtt. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 221 st.

Upplysning om negativt resultat

Årets negativa resultat – 239 tkr skall ses mot bakgrund av att Brf Mälarklippan har ca 12.000 tkr i kassan. Med de projekt som föreningen avser att utföra under de närmaste åren 2024 – 2026 med en kostnad på ca 7.000 tkr så är styrelsen bedömning att föreningens likviditet är god och att inga förändringar av avgifterna till medlemmarna är aktuella de närmaste åren. Föreningens lokaler är fullt uthyrda till bra hyresnivåer och stabila lokalhyresgäster och de kommer att öka med index över de kommande åren. Den löpande verksamheten, inkluderat löpande och planerat underhåll exklusive ovanstående större projekt generar löpande ett likviditets överskott.

Styrelsen bedömning är således att föreningens ekonomi är god och stabil. Vidare är fastigheten belånad till Ca 28 % av bokfört värde. Marknadsvärdet torde överstiga bokfört värde.

Styrelsen jobbar nu med att upprätta en ny underhållsplan tillsammans med den nya ekonomiska förvaltaren Delagott Förvaltning som löper över 50 år, 2024 till 2073.

Not 17 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut.

- Återställning av vattenskadorna i gemensamma ytor och i drabbad lägenhet har kommit igång och beräknas vara avslutade senast till sommaren.
- Hyresgästanpassningen hos Hermelin Handels AB har färdigställts.
- Hyresgästanpassning hos OPI pågår.
- Nytt hyresavtal med OPI (kontor) från 2024-03-01 efter att tidigare hyresgäst avflyttat 2024-02-29.
- Anpassning av lokalen till BVT är i slutfasen.
- Delagott Förvaltning AB är vår nya ekonomiska förvaltare från 2024-04-01. Bokföringen börjar 2024-04-01 och hyresaviseringen startar till perioden Q3 2024.
- Vi har även beställt en ny underhållsplan av Delagott som är lättare att förstå och hantera. Kostnaderna i underhållsplanen är kopplade till en databas som uppdateras årligen, detta innebär att siffrorna i underhållsplanen alltid är uppdaterade till marknadspriset för åtgärderna.
- Nytt försäkringsbolag är IF försäkring via Fastighetsägarna. Vi har fortfarande kollektivt bostadsrättstillägg, styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra i den nya försäkringen.
- Renovering av badbryggan pågår.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	12 651	12 347	11 704	12 345	12 377
Resultat efter fin. poster (tkr)	-239	-111	-2 699	1 224	-586
Soliditet (%)	72	71,7%	71,7%	72%	71,6%

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	400
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 146
Skuldsättning kr/kvm brf yta	10 088
Räntekänslighet %	25%
Energikostnad kr/kvm	123
Sparande per kvm	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	38%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	106 242 000	218 796 000	2 213 801	8 568 860	-111 023	335 709 638
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 365 435	-1 365 435		
Balanseras i ny räkning				-111 023	111 023	
Årets resultat					-238 796	-238 796
Belopp vid årets utgång	106 242 000	218 796 000	3 579 236	7 092 402	-238 796	335 470 842

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	7 092 402
Årets resultat	-238 796
Totalt	6 853 606

Avsättning till yttre fond	2 000 000
Uttag ur yttre fond	-865 658
Balanseras i ny räkning	5 719 264
Summa	6 853 606

Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll 2022 12 31	3 579 236
Uttag ur fond för yttre underhåll	-865 658
Årets avsättning	2 000 000
Fond efter stämmobeslut	4 713 578

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 651 181	12 347 179
Övriga rörelseintäkter	3	609 355	86 517
Summa rörelseintäkter		13 260 536	12 433 696
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-7 195 694	-7 585 923
Övriga externa kostnader	5	-101 852	-45 265
Personalkostnader och arvoden	6	-290 477	-258 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 703 341	-3 657 510
Summa rörelsekostnader		-11 291 364	-11 546 786
Rörelseresultat		1 969 172	886 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342 014	30 167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 549 982	-1 028 100
Summa finansiella poster		-2 207 968	-997 933
Resultat efter finansiella poster		-238 796	-111 023
Resultat före skatt		-238 796	-111 023
Årets resultat		-238 796	-111 023

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	450 719 498	454 059 616
Inventarier, maskiner och installationer	8	1 205 052	1 164 306
Summa materiella anläggningstillgångar		451 924 550	455 223 922
 Summa anläggningstillgångar		 451 924 550	 455 223 922
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 986	24 271
Övriga fordringar	9	1 880 966	1 896 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	948 573	575 480
Summa kortfristiga fordringar		2 868 525	2 496 608
 <i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		11 458 311	10 791 461
Summa kassa och bank		11 458 311	10 791 461
 Summa omsättningstillgångar		 14 326 836	 13 288 069
 SUMMA TILLGÅNGAR		 466 251 386	 468 511 991

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 038 000	325 038 000
Fond för yttre underhåll		3 579 236	2 213 801
Summa bundet eget kapital		328 617 236	327 251 801
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 092 402	8 568 860
Årets resultat		-238 796	-111 023
Summa fritt eget kapital		6 853 606	8 457 837
Summa eget kapital		335 470 842	335 709 638
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	45 000 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		45 000 000	62 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	82 000 000	68 000 000
Leverantörsskulder		1 853 366	653 924
Skatteskulder		131 005	86 975
Övriga skulder	13	333 870	60 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 462 303	2 000 597
Summa kortfristiga skulder		85 780 544	70 802 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		466 251 386	468 511 991

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 969 172	886 910
Avskrivningar	3 703 341	3 657 510
Erlagd ränta och ränteintäkter	-2 207 968	-997 933
	<u>3 464 545</u>	<u>3 546 487</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 464 545	3 546 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-14 715	62 512
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-306 969	1 145 175
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 199 442	-26 273
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-221 251	86 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 121 052	4 814 838
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-206 757	-
Investering maskiner, inventarier och installationer	-197 212	-1 138 377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403 969	-1 138 377
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-
Årets kassaflöde	717 083	3 676 461
Likvida medel vid årets början	12 585 766	8 909 305
Likvida medel vid årets slut	13 302 849	12 585 766

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar</i>	<i>avskr. per år</i>	<i>(avskr. föreg år)</i>
Byggnad	120 år	(120 år)
Tillkommande utgifter avseende ovanstående	20 år	(20 år)
Byggnadstillbehör	10-15 år	(10-15 år)
Maskiner och inventarier	5 år	(5 år)
Installationer	10 år	(10 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 029 346	5 032 072
Hyror lokaler	3 873 176	3 444 785
Utdebiterad el & vatten	690 162	828 482
Laddstolpar elbilar	20 600	20 000
Utdeb. fast.skatt	406 949	405 590
Hyror förråd m.m.	247 108	222 907
Gästlgh, motion& gemensamhetslokal	158 300	146 783
Hyror garage & p-platser m.m.	2 163 341	2 133 123
Bredbandsintäkter	127 594	127 810
Hyresrabatter, outhyrt m.m.	-65 395	-14 373
	12 651 181	12 347 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Pant- och överlåtelseavgifter	10 110	12 031
Försäkringsersättning	53 160	-
Elstöd	402 713	-
Övrigt	143 372	74 486
Summa	609 355	86 517

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	370 406	390 278
Städning	355 995	375 571
Tillsyn, besiktning, kontroller	209 106	195 212
Trädgårdsskötsel	216 046	298 753
Snöröjning	99 003	49 031
Sotning	-	4 951
Reparationer	368 215	326 500
El	1 042 460	1 776 649
Uppvärmning	1 240 694	1 113 495
Vatten	261 630	212 533
Sophämtning	205 197	179 939
Försäkringspremie	210 753	193 465
Fastighetsavgift bostäder	206 570	197 470
Fastighetsskatt lokaler	462 000	462 000
Övriga fastighetskostnader	69 788	68 370
Kabel-tv/Bredband/IT	256 975	254 894
Förvaltningsarvode ekonomi	131 882	129 057
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	525	995
Panter och överlåtelser	11 025	8 146
Juridiska åtgärder	11 258	-
Övriga externa tjänster	31 096	22 804
Kostnadsmoms drift	569 411	691 245
	6 330 035	6 951 358
Underhåll		
Lokaler	47 431	106 161
Gemensamma utrymmen	-	63 960
Ventilation	20 831	-
El	-	11 325
Hissar	58 000	-
Byggnad	627 989	1 519 028
Planerat underhåll som aktiverats under året		-1 138 377
Kostnadsmoms underhåll	111 408	72 468
	865 659	634 565
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 195 694	7 585 923

Not 5 Övriga externa kostnader

Konsultarvode	72 740	17 800
Revisionsarvode inkl. konsultationer	29 112	27 465
Summa	101 852	45 265

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	224 699	202 859
Övrigt arvode	9 496	4 996
Sociala kostnader	56 282	50 233
	290 477	258 088

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	364 644 994	364 644 994
-Ombyggnad	3 636 157	3 636 157
-Byggnadsinventarier	2 319 941	2 319 941
-Tillkommit under året, vadersystem till tak	206 757	-
-Mark	125 434 736	125 434 736
	496 242 585	496 035 828
Akkumulerade avskrivningar enligt regelverk K2:		
-Vid årets början	-41 976 212	-38 590 508
-Årets avskrivning enligt K2	-3 546 875	-3 385 704
	-45 523 087	-41 976 212
Redovisat värde vid årets slut	450 719 498	454 059 616
Taxeringsvärde		
Byggnader	312 000 000	312 000 000
Mark	268 200 000	268 200 000
	580 200 000	580 200 000
 Bostäder	 534 000 000	 534 000 000
Lokaler	46 200 000	46 200 000
	580 200 000	580 200 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	1 749 765	611 388
-Nyanskaffningar under året, laddstolpar och belysning i lokal	197 212	1 138 377
	<u>1 946 977</u>	<u>1 749 765</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-585 459	-454 149
-Årets avskrivning enligt plan	-156 466	-131 310
	<u>-741 925</u>	<u>-585 459</u>

Redovisat värde vid årets slut	<u>1 205 052</u>	<u>1 164 306</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 844 538	1 794 305
Skattekonto	36 274	-
Momsavräkning/ Förskottsmoms	-	102 552
Övriga fordringar	<u>154</u>	<u>-</u>
	<u>1 880 966</u>	<u>1 896 857</u>

Not 10 Förutbetalade kostnader och upplupna intäkter

P-automat	14 924	6 336
Sthlm Parkering	173 116	160 636
CaCharge	-	19 086
Kabel-Tv & Bredband	59 394	69 444
Förutbetalad el och lokalkostnader	274 446	240 589
Fastighetsskötsel kvartal 1	51 120	-
Kontroller, Multicom	-	8 785
Trygg Hansa	53 913	49 015
Smart Förvaltning, städning	22 154	-
Infometric	24 030	-
Övrigt	-	8 901
Förutbetalda räntekostnader	72 533	-
Upplupen ränteintäkt bundna placeringar	<u>202 943</u>	<u>12 688</u>
	<u>948 573</u>	<u>575 480</u>

Not 11 Kassa och bank

Nordea	145 774	2 111 699
Nordea Plusgiro	<u>11 312 537</u>	<u>8 679 762</u>
Summa	<u>11 458 311</u>	<u>10 791 461</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konverteringsdag</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Nordea Hypotek AB		0,60%	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek AB		0,87%	30 000 000	30 000 000
Nordea Hypotek AB		4,455%	20 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek AB		4,553%	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek AB		4,473%	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek AB		4,537%	7 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek AB		4,528%	15 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek AB		0,76%	17 000 000	17 000 000
Summa			127 000 000	130 000 000
Varav långfristig del			45 000 000	87 000 000
Varav kortfristig del			82 000 000	43 000 000
Summa			127 000 000	130 000 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.

Not 13 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsavräkning	177 065	-
Personalens Källskatt	69 805	60 857
Hysesdeposition	87 000	-
Totalt	333 870	60 857

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter

Förutbetalade hyror och avgifter	1 066 874	871 984
Tillgodo boende	1 154	11 760
Upplupna räntor	121 330	156 542
Upplupen fastighetsskötsel		176 701
Reparationer		33 200
El		305 973
Fjärrvärme		198 376
Vatten		45 700
Sophantering		19 020
Revision	35 000	35 000
Upplupna sociala kostnader	56 282	50 232
Övriga uppl. kostnader div. leverantörer	181 663	77 323
Upplupet ej utbetalat arvode		18 786
	1 462 303	2 000 597

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	170 000 000	170 000 000
Summa ställda säkerheter	170 000 000	170 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se texten på sidan 4 (18) i Förvaltningsberättelsen.

Underskrifter

Stockholm 2024 -

Bengt Hansson
Ledamot

Christer Karlsson
Ledamot

Sven Klaesson
Ledamot

Jean Mokdessi-Elias
Ledamot

Marit Pettersson
Ledamot

Hans Söderström
Ledamot

Julia Ciborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälarklippan

Org.nr 769607-3316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarklippan 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 2023-12-31 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 för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarklippan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor