



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Mälarbacken

Org nr 769611-8640

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mälarbacken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och parkeringsplatser under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om detta.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Koreanen 1 i Stockholms kommun den 21 mars 2005 enligt köpekontrakt.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 68 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 838 kvm. I fastigheten finns 32 garageplatser för bil (10 är platser för laddbara bilar) och 7 garageplatser för MC samt 14 markplatser för bil utomhus.

I fastigheten finns en föreningslägenhet med badrum och pentry för medlemmarna att hyra.

Gästlägenheten har varit uthyrd i 78 (42) dygn och föreningen har härav fått 19 500 (10 500) kr i intäkt. Lägenheten har erbjudits till Stockholm Stad för uthyrning till flyktingar från Ukraina men något behov har inte funnits. Lägenheten har även disponerats av styrelsen och arbetsgrupper.

Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	1 rum med pentry (föreningslägenhet)

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg utan det momentet måste medlemmarna själva ta ansvar för i sin hemförsäkring.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 153 294 000 kr, varav byggnadsvärdet är 111 322 000 kr och markvärdet är 41 972 000 kr. Värdeåret är 2006.

Föreningen betalar full fastighetsavgift för lägenheterna. Avgiften är 1 589 kr per lägenhet under 2023. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Föreningen erlägger fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för garaget.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2024-12-31 och förlängs därefter med ett år i taget, om inte uppsägning skett. Avtalet inkluderar hyresadministration av föreningens bil- och MC-platser.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med

Järva Förvaltning AB. Avtalet omfattar viss fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour. Kone om hissar.

Flagom för städning av trapphus och entréer samt dörrmattor i entréer.

J C Miljöstäd AB om städning av garaget.

Habitek om snöröjning.

AB Takentreprenören JC, avropsavtal takskottning.

Tele 2 för Digital TV Medium 8 favoriter.

Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB att klippa gräsmattorna och övrigt trädgårdsarbete.

Stockholm Vatten och Avfall om vatten, avlopp och hushållssopor

Pre Zero Recycling om hämtning av samtliga källsorterade sopor.

Stockholm Exergi om fjärrvärme.

Ellevio och Fortum om leverans av el i gemensamma lokaler.

Stockholms Stad om att disponera jordkällaren.

Great Security om skötsel av nycklar och Aptus passersystem.

Securitas Direct om garagelarm och fastighetsjour under icke arbetstid.

Fastum Teknik AB om årlig revidering av underhållsplan och statuskontroll av lägenheter under försäljning.

Firesafe AB om Systematiskt Brandskyddskontroll.

Loggamera för redovisning av elförbrukning

Föreningen har slutit personuppgiftsbiträdesavtal med de samarbetspartners som hanterar personuppgifter på uppdrag av föreningen.

.

Utförda underhållsåtgärder under 2023

Individuell mätning och debitering av el (IMD) har införts

Byte av filter vid element

Gungleksaker togs bort

Återställning av två lägenheter med fuktskada

Byte av ställdon (duck) i datorundercentral

Installation av R-Phone till porttelefonerna

Fasaderna och taken har rengjorts på Blb 3 och Blb 5

Uppsättning av fler brandskyltar

Byte av styrfunktion till rökluckor

Installation av solceller påbörjades

Ommålning av hissfronter

Föreningens underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som förvaltas av Fastum Teknik. Styrelsen har tillsammans med Fastum Teknik uppdaterat den efter utförda och inför kommande åtgärder.

Planerat underhåll under nästkommande år

Renovering av golven i soprummen (flyttad från 2022)

Byte av element termostater vid behov

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 105 (105) medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 6 st (6). Antalet avgående medlemmar var 4 (6) st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 107 (105) medlemmar. Under året har 4 (5) överlåtelse ägt rum.

Trädgårdsgruppen har anordnat städ- och planteringsdagar den 23 april och den 22 oktober med ett 30-tal deltagare per tillfälle. Föreningen har ordnat ett utbildningstillfälle i hjärt och lungräddning den 23 november.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 april 2023 bestått av:

Niclas Hedin	Ordförande
Mats Dunkars	Ledamot
Göran Aspegren	Ledamot
Birgitta Lönnqvist	Ledamot
Louise Schenholm	Suppleant
Karin Forsberg	Suppleant
Yngve Westerborn	Suppleant

Vid föreningsstämman 2023 avgick Ulla Warolén och Otto Trobäck ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 10 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen har under året skickat ut 10 (8) medlemsbrev till medlemmarna.

Revisorer

Ingela Andersson	Ordinarie
LR Bostadsrättsrevision	

LR Bostadsrättsrevision	Suppleant
-------------------------	-----------

Valberedning

Ulla Warolén
Otto Trobäck

Föreningens stadgar

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 november 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förening har övergått till IMD för el
Föreningen har påbörjat installation av solceller, beräknas klart 9/2 2024
Filterbyten
Byte av ställdon i undercentral
Uppgradering av porttelefoner till R-phone
Fasadrengöring
Komplettering av brandskyltar
Byte av styrfunktion av rökluckor
Ommålning av hissfronter
Årsavgifterna höjdes med 10 % från och med 2023-07-01.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 635	4 299	4 505	4 495	4 488
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-563	121	714	724	704
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	571	1 235	1 828	1 838	1 818
Soliditet (%)	72,06	72,24	71,87	70,28	70,08
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	34 128	34 318	34 509	34 700	34 891
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	9 535	9 567	9 730	10 479	10 543
Årsavgifter, kr/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	725	667	704	704	704
Skuldränta (%)	1,84	0,77	0,69	0,85	0,91
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	27	28	29	29
Energikostnader (kr/kvm)	211	143	142	0	0
Räntekänslighet (%)	14	14	14	0	0
Sparande (kr/kvm)	150	238	315	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 918	8 948	9 100	0	0
Årsavgift i förhållande till rörelseintäkter (%)	89	90	91	0	0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Bostadsrättsyta uppgår till 5 838 kvm och totalyta uppgår till 6 242 kvm.

Förklaringar till flerårsöversikt

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Bokfört värde per kvm boyta

Fastighetens bokförda värde dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Energikostnader (kr/kvm)

Summan av kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med total yta. Total yta enligt fastighetstaxering uppgår till 6 242 kvm.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder dividerat med årsavgifter.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningens Ekonomi

Ekonomisk plan

Det finns upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 april 2005. Sedan dess har förutsättningarna ändrats bland annat beträffande antagna lånekostnader och framtagna underhållsplan. Det är underhållsplanen som är styrande för den ekonomiska planeringen och den uppdateras regelbundet.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetslån

Detaljer om föreningens lån finns i not 10. Fastighetslån hos Stadshypotek och Swedbank löper med fast ränta. Fastighetslån hos Nordea löper med rörlig ränta.

Amortering

Föreningen har under året totalt amorterat 188 500 kr.

Redovisningsmetod

Föreningen tillämpar redovisningsmetod K2. Det innebär att stora investeringar som inte är ny-, till- eller ombyggnad ska direktavskrivas.

Årsavgifter och parkeringsplatshyror

Styrelsen ser ökade räntekostnader, ökade kostnader för el, vatten, värme och på vissa övriga tjänster. Styrelsen bevakar och följer noga det aktuella kostnadsläget Avgifterna höjdes med 10 % från och med 2023-07-01.

Arsavgifterna kommer att höjas med 10% från och med 2024-01-01 och i budgeten för 2024 planeras ytterligare en höjning med 10% från och med 2024-07-01.

Föreningens ekonomi är god och investeringen av IMD och Solceller under 2023 kan finansieras med sparade medel. Föreningens överskott under åren har använts till löpande underhåll, investeringar i fastigheten samt till att amortera föreningens lån (från ursprungliga 69 msek till fn 56 msek).

Kostnaden för garageplats är 800 kr per månad, för parkeringsplats på gatan 400 kr per månad och för MC-plats i garaget 200 kr per månad. För garageplats med elbilsladdare när den disponeras för laddbar bil gäller ett månatligt hyrestillägg om 150 kr. Tillkommer kostnad för förbrukad el. Den 1/6 2024 höjs kostnad för garageplats till 900 kronor per månad och kostnad för uteplats höjs till 450kr per månad.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till föreningens fond för underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kronor per kvm bostadsyta, motsvarande 146.000 kronor. Fonderade medel är avsedda som bidrag till i första hand fastighetens yttre underhåll. I likhet med tidigare år föreslår styrelsen att med utgångspunkt från underhållsplanen att föreningen sätter av 480.000 kr (82 kr/kvm), vilket är 334.000 kr mer än stadgarna föreskriver.

Det ska noteras att detta inte är en "Fond" i meningen pengar separat bokförda under särskilt konto. Det belopp som anges i Fond för underhåll motsvaras av likvida medel och/eller låneutrymme som möjliggjorts genom amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 000 000	71 947 000	3 733 920	2 348 203	120 679	148 149 802
Disposition av föregående års resultat:			230 850	-110 171	-120 679	0
Årets resultat					-563 132	-563 132
Belopp vid årets utgång	70 000 000	71 947 000	3 964 770	2 238 032	-563 132	147 586 670

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 238 032
årets förlust	-563 132
	1 674 900

disponeras så att	
till underhållsfonden avsättes	480 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-301 917
i ny räkning överföres	1 496 817
	1 674 900

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 635 428	4 299 289
Övriga rörelseintäkter		60 428	10 846
Summa rörelseintäkter		4 695 856	4 310 135
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 704 075	-2 219 581
Övriga externa kostnader	4	-301 180	-261 015
Personalkostnader	5	-198 818	-190 126
Avskrivningar		-1 134 409	-1 113 963
Summa rörelsekostnader		-4 338 482	-3 784 685
Rörelseresultat		357 374	525 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 899	23 606
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 024 405	-428 377
Summa finansiella poster		-920 506	-404 771
Resultat efter finansiella poster		-563 132	120 679
Årets resultat		-563 132	120 679

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	199 238 240	200 352 203
Installationer	7	184 017	0
Summa materiella anläggningstillgångar		199 422 257	200 352 203
Summa anläggningstillgångar		199 422 257	200 352 203
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 047	0
Övriga fordringar	8	1 243 522	687 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 774	120 004
Summa kortfristiga fordringar		1 390 343	807 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 995 152	3 921 274
Summa kassa och bank		3 995 152	3 921 274
Summa omsättningstillgångar		5 385 495	4 728 490
SUMMA TILLGÅNGAR		204 807 752	205 080 693

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		141 947 000	141 947 000
Fond för yttre underhåll		3 964 770	3 733 920
Summa bundet eget kapital		145 911 770	145 680 920

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 238 032	2 348 203
Årets resultat		-563 132	120 679
Summa fritt eget kapital		1 674 900	2 468 882
Summa eget kapital		147 586 670	148 149 802

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	16 674 100	18 889 520
Summa långfristiga skulder		16 674 100	18 889 520

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 992 020	36 965 100
Leverantörsskulder		236 994	178 332
Skatteskulder		277 224	255 664
Övriga skulder		1 239	2 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 039 505	639 323
Summa kortfristiga skulder		40 546 982	38 041 371

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

204 807 752

205 080 693

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-563 132	120 679
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 134 409	1 113 963
Förändring skatteskuld/fordran	21 560	18 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	592 837	1 253 482

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-12 047	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-73 653	121
Förändring av leverantörsskulder	58 662	20 866
Förändring av kortfristiga skulder exkl.fastighetslån	347 352	-94 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 151	1 179 925

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-204 463	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-204 463	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån	-188 500	-949 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188 500	-949 000

Årets kassaflöde

520 188 **230 925**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 517 139	4 286 215
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 037 327	4 517 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 103 541	3 893 161
P-plats och garage	393 000	395 050
Elavgifter moms	127 307	9 728
Laddstolpar el-bil	11 580	1 350
	4 635 428	4 299 289

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

I övriga rörelseintäkter 2023 ingår elprisstöd med 40 635 kr.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	101 496	34 965
Trädgårdsskötsel	53 197	46 189
Brandskyddsarbete	11 291	68 779
Städkostnader	77 728	72 456
Snöröjning/sandning	94 602	40 040
Besiktningsskostnader	0	38 244
Bevakningskostnader	14 068	14 557
Hisskostnader	71 900	67 371
Serviceavtal	28 958	4 988
Reparationer	187 974	141 331
Hissreparationer	14 862	1 955
Planerat underhåll	301 917	249 150
El	453 749	233 712
Värme	680 060	582 527
Vatten och avlopp	97 334	81 389

Avfallshantering	101 267	128 748
Försäkringskostnader	61 115	56 408
Självrisker	3 575	0
Arrendeavgift	1 612	1 089
Kabel-tv	144 486	135 650
Bredband	10 714	10 934
Fastighetsavgift	108 052	103 292
Fastighetsskatt	32 940	32 940
Förbrukningsinventarier	1 470	25 142
Förbrukningsmaterial	49 708	47 725
	2 704 075	2 219 581

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	19 408	14 864
Hemsida	4 561	4 474
Föreningsgemensamma kostnader	16 854	31 260
Revisionsarvode	39 655	38 500
Ekonomisk förvaltning	114 069	93 246
Bankkostnader	544	1 675
Konsultarvoden	7 031	0
Juridisk konsultation	43 719	0
Underhållsplan	12 750	12 625
Medlems-/föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga poster	36 859	59 209
	301 180	261 015

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	165 000	155 000
Sociala avgifter	33 818	35 126
	198 818	190 126

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Ingående avskrivningar	-11 027 797	-9 913 834
Årets avskrivningar	-1 113 963	-1 113 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 141 760	-11 027 797
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Utgående redovisat värde	199 238 240	200 352 203
Taxeringsvärden byggnader	111 322 000	111 322 000
Taxeringsvärden mark	41 972 000	41 972 000
	153 294 000	153 294 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Installation IMD	204 462	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 462	0
Årets avskrivningar	-20 446	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 446	0
Utgående redovisat värde	184 016	0

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	150 230	91 347
Avräkningskonto förvaltare	1 042 176	595 865
Redovisningskonto för moms	51 116	0
	1 243 522	687 212

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv	37 499	35 080
Försäkring	66 814	61 115
Ekonomisk förvaltning	25 936	23 406
Arrendeavgift	429	403
Serviceavtal	4 096	0
	134 774	120 004

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,97	2025-12-01	16 726 100	16 778 100
Swedbank hypotek	0,57	2024-10-25	18 889 520	18 939 520
Nordea hypotek	4,487	2024-06-17	20 050 500	20 137 000
Avgår kortfristig del av lån			-38 992 020	-36 965 100
			16 674 100	18 889 520

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 52 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 38 940 020 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	114 818	45 461
Upplupna styrelsearvoden	150 800	140 800
Beräknade upplupna sociala avgifter	47 277	44 131
Beräknat arvode för revision	46 811	41 831
Förutbetalda avgifter och hyror	434 673	221 346
Fastighetsel	56 643	26 032
Fjärrvärme	102 564	93 068
Avfallshantering	11 863	5 947
Vatten- och avlopp	16 269	20 707
Snöröjning	23 426	0
Underhåll	21 151	0
Fastighetsskötsel	13 210	0
	1 039 505	639 323

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slutbesiktning av solcellsinstallation har skett i mars 2024.

Medlemmarna har undertecknat nya parkeringsavtal för garageplatser och föreningens garageregler har uppdaterats.

Höjning av årsavgifterna har skett med 10 % från och med 2024-01-01.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 500 000	69 500 000
	69 500 000	69 500 000

Stockholm, den dag som framgår av min digitala underskrift.

Niclas Hedin
ordförande

Mats Dunkars

Göran Aspegren

Birgitta Lönnqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Mälarbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-11 17:01:13

Dokumentet är undertecknat av:

	INGELA ANDERSSON (19720507XXXX) Revisor	2024-04-11 17:01:13
	Mats Olof Dunkars (19651209XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-11 15:02:25
	GÖRAN ASPEGREN (19531127XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-10 19:25:21
	Birger Niclas Hedin (19661231XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-10 14:31:28
	BIRGITTA LÖNNQVIST (19510302XXXX) Ledamot	2024-04-10 21:39:04



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Mälarbacken.pdf (1114998 byte)

A9D6283873296EB776A81B773845949EE746B698B2F93F07AEE8A5BB07018A28754D05CE1EBAD902AA92
70368D8BAF372AF1135DD7BAB5B7B4FED74E23BBE8DA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarbacken

Org.nr 769611-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarbacken för år 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*. 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 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 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarbacken för år 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 lag 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-11 17:15:59

Dokumentet är undertecknat av:

 INGELA ANDERSSON (19720507XXXX) Revisor

2024-04-11 17:15:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (221083 byte)

3C32B6DB40C39614E4B66AB473246472D4461F4FFEBA2B005703753489E02D088A4032241CE4D67EFB24
BB620AD769F33E4D84640F205DA445336935E966A99A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

