

# Årsredovisning 2023

Brf Mälarutsikten

769625-7968



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarutsikten

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning om negativt resultat .....                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm,.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-10. Stadgar registrerades 2020-12-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Pedestalen 3         | 2016    | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 5 835 kvm och 1 lokal om 1 080 kvm. Byggnadernas totalyta är 6915 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Sverker Akselsson    | Ordförande      |
| Anna Maria Johansson | Styrelseledamot |
| Carina Franke        | Styrelseledamot |
| Isabella Lindell     | Styrelseledamot |
| Rolf Linder          | Styrelseledamot |
| Björn Hedin          | Styrelseledamot |
| Per Henrik Andersson | Suppleant       |
| Emelie Frankner      | Suppleant       |
| Sara Sabri           | Suppleant       |

### Valberedning

Büsra Kocatürk  
Sofie Hallborn

## Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening

## Revisorer

David Oskar Petter Walman      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Stamspolning

## Planerade underhåll

**2024** ● Uppgradering av brandvarnare i lägnheter, partiell OVK samt underhåll hissar

## Avtal med leverantörer

|                                              |                       |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Brandsystem och reservkraft                  | Celox                 |
| Ekonomisk förvaltning                        | Nabo                  |
| El                                           | Fortum Ellevio        |
| Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg | IF Försäkring         |
| Förvaltning av brandsäkerhet                 | Brandsäkra            |
| Grovsopor                                    | Liselotte Löf AB      |
| Hushållssopor                                | SVOA                  |
| Serviceavtal                                 | Kone Hissar           |
| Teknisk förvaltning                          | Nabo                  |
| Va                                           | Stockholm Vatten      |
| Värme                                        | Stockholm Exxergi     |
| Städning                                     | Irina Byggtjänster AB |
| Administration Microsoft                     | Zelly Cloud Service   |
| Snöskottning o stamspolning                  | Celey Group           |
| Administration parkering                     | Apcoa Parking Service |
| Hissbesiktning                               | Dekra                 |
| Lånefinansiering                             | Swedbank              |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hundgårdens Samfällighet, med en andel på 39%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Ekonomi

Föreningens lån omförhandlades avseende 2/3 av föreningens lån den 25 oktober och 24 november följt av ytterligare omförhandling per 23 februari 2024. Omförhandlingarna innebär höjning av genomsnittlig ränta från 1.31 % till 4,57 %.

Enligt styrelsens beslut höjs medlemsavgifterna från 2024-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

## Övriga uppgifter

Under 2023 genomfördes en stor ombyggnad och uppgradering av Brandsäkerhetsanläggningen.

Uppgraderingen hade sin grund i regelverk, inspektioner samt myndighetskrav. Kostnaderna för projektet uppgick till 405 tkr utöver sedvanliga brandskyddskostnader.

Brf Mälarutsikten deltar i styrelsen till Hundgårdens Samfällighet (Parkeringen) med två ledamöter. Dels ordförande dels tekniskt ansvarig. Parkeringen står inför stora och nödvändiga investeringar i inpasseringssystem.

Brf Mälarutsikten bytte försäkringsbolag i maj 2023. Försäkringsgivare är numera IF och Bostadsrättstillägg ingår.

Inbrottsskydd i källaren har förstärkts under året.

Källaren och 15 förråd drabbades av en översvämning hösten 2023. Det berodde på ett stopp utanför fastigheten i det kommunala avloppssystemet.

Dörr till soprummet har haft återkommande problem särskilt under vintertid. Under årets har maskinell öppning och stängning installerats.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 7 024   | 6 352   | 6 183   | 6 255   |
| Resultat efter fin. poster                         | -531    | 98      | -385    | 256     |
| Soliditet (%)                                      | 72      | 72      | 71      | 71      |
| Yttre fond                                         | 1 477   | 1 266   | 1 054   | 843     |
| Taxeringsvärde                                     | 202 392 | 202 392 | 145 192 | 145 192 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 783     | 705     | 694     | 693     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 64,4    | 64,0    | 65,4    | 64,6    |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 14 847  | 15 129  | 15 454  | 15 780  |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 12 528  | 12 766  | 13 040  | 13 315  |
| Sparande per kvm totalyta                          | 236     | 311     | 266     | 327     |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 25      | 38      | -       | -       |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 107     | 91      | -       | -       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 56      | 45      | -       | -       |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 188     | 175     | -       | -       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,60    | 1,30    | 1,26    | 1,49    |
| Räntekänslighet (%)                                | 18,96   | 21,45   | 22,28   | 22,77   |

**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 om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Uppgradering av brandskyddet belastar resultatet med 405 tkr

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser              | 181 400        | -                                            | -                               | 181 400        |
| Upplåtelseavgifter    | 46 604         | -                                            | -                               | 46 604         |
| Fond, yttre underhåll | 1 266          | -                                            | 212                             | 1 477          |
| Balanserat resultat   | -2 659         | 98                                           | -212                            | -2 773         |
| Årets resultat        | 98             | -98                                          | -531                            | -531           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>226 709</b> | <b>0</b>                                     | <b>-531</b>                     | <b>226 177</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 773        |
| Årets resultat      | -531          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 304</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 202           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -113          |
| Balanseras i ny räkning              | -3 394        |
|                                      | <b>-3 304</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 7 024         | 6 352         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 67            | 80            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 091</b>  | <b>6 432</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 676        | -2 652        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -294          | -253          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -219          | -218          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 049        | -2 049        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 239</b> | <b>-5 173</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>851</b>    | <b>1 259</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 16            | 2             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 399        | -1 163        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 383</b> | <b>-1 161</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-531</b>   | <b>98</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-531</b>   | <b>98</b>     |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                |                |
| Byggnad och mark                              | 12  | 311 696        | 313 745        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>311 696</b> | <b>313 745</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>311 696</b> | <b>313 745</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                |                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                |                |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 35             | 23             |
| Övriga fordringar                             | 13  | 140            | 133            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 215            | 258            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>391</b>     | <b>414</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                |                |
| Kassa och bank                                |     | 3 296          | 2 788          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 296</b>   | <b>2 788</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>3 687</b>   | <b>3 202</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>315 383</b> | <b>316 947</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 228 004        | 228 004        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 477          | 1 266          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>229 481</b> | <b>229 270</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -2 773         | -2 659         |
| Årets resultat                               |     | -531           | 98             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 304</b>  | <b>-2 561</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>226 177</b> | <b>226 709</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 29 245         | 27 148         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>29 245</b>  | <b>27 148</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 57 388         | 61 128         |
| Leverantörsskulder                           |     | 276            | 298            |
| Skatteskulder                                |     | 328            | 296            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 213            | 227            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 1 756          | 1 142          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>59 961</b>  | <b>63 091</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>315 383</b> | <b>316 947</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |               |               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>851</b>    | <b>1 259</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |               |               |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 049         | 2 049         |
|                                                                                 | <b>2 901</b>  | <b>3 308</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 16            | 2             |
| Erlagd ränta                                                                    | -915          | -1 166        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 001</b>  | <b>2 144</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |               |               |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 23            | -45           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 126           | 171           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>2 150</b>  | <b>2 270</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |               |               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0             | 0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |               |               |
| Amortering av lån                                                               | -1 642        | -1 900        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 642</b> | <b>-1 900</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>508</b>    | <b>370</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 788</b>  | <b>2 418</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>3 296</b>  | <b>2 788</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |     |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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          | 4 570        | 4 116        |
| Hysesintäkter, lokaler         | 1 990        | 1 811        |
| Hysesintäkter, p-platser       | 283          | 265          |
| Vatten                         | 34           | 34           |
| Sophämtning                    | 3            | 0            |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 0            | 0            |
| Påminnelseavgift               | 1            | 1            |
| Andrahandsuthyrning            | 142          | 124          |
| <b>Summa</b>                   | <b>7 024</b> | <b>6 352</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2023      | 2022      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämning  | 0         | 0         |
| Erhållna bidrag          | 15        | 0         |
| Elprisstöd               | 52        | 0         |
| Erhållna skadestånd      | 0         | 28        |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 0         | 51        |
| Övriga rörelseintäkter   | 0         | 1         |
| <b>Summa</b>             | <b>67</b> | <b>80</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 121        | 121        |
| Besiktning och service | 665        | 127        |
| Städning               | 97         | 86         |
| Övrigt                 | 19         | 43         |
| Snöskottning           | 41         | 46         |
| <b>Summa</b>           | <b>943</b> | <b>422</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023       | 2022       |
|-------------------------|------------|------------|
| Reparationer            | 40         | 171        |
| Försäkringsskador       | 0          | 75         |
| Dörrar och lås/porttele | 100        | 0          |
| VA                      | 32         | 0          |
| Ventilation             | 11         | 0          |
| El                      | 57         | 0          |
| Hissar                  | 246        | 0          |
| <b>Summa</b>            | <b>486</b> | <b>246</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023       | 2022     |
|--------------|------------|----------|
| VA           | 113        | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>113</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023         | 2022         |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 172          | 266          |
| Uppvärmning  | 738          | 633          |
| Vatten       | 387          | 314          |
| Sophämtning  | 214          | 175          |
| <b>Summa</b> | <b>1 511</b> | <b>1 388</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2023       | 2022       |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 146        | 179        |
| Bredband                   | 23         | 23         |
| Arvode teknisk förvaltning | 131        | 0          |
| Samfällighet               | 158        | 230        |
| Fastighetsskatt            | 164        | 164        |
| <b>Summa</b>               | <b>623</b> | <b>595</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 107        | 62         |
| Programvaror                 | 14         | 22         |
| Förbrukningsmaterial         | 11         | 4          |
| Juridiska kostnader          | 1          | 8          |
| Revisionsarvoden             | 13         | 13         |
| Ekonomisk förvaltning        | 148        | 143        |
| <b>Summa</b>                 | <b>294</b> | <b>253</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023       | 2022       |
|------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden  | 180        | 178        |
| Sociala avgifter | 39         | 41         |
| <b>Summa</b>     | <b>219</b> | <b>218</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023         | 2022         |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 397        | 1 162        |
| Övriga räntekostnader                               | 2            | 1            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 399</b> | <b>1 163</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 328 004        | 328 004        |
| Årets inköp                                   | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>328 004</b> | <b>328 004</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -14 259        | -12 209        |
| Årets avskrivning                             | -2 049         | -2 049         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-16 308</b> | <b>-14 259</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>311 696</b> | <b>313 745</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>123 064</i> | <i>123 064</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 159 800        | 159 800        |
| Taxeringsvärde mark                           | 42 592         | 42 592         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>202 392</b> | <b>202 392</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 140        | 133        |
| <b>Summa</b> | <b>140</b> | <b>133</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 98         | 124        |
| Fastighetsskötsel                                   | 31         | 30         |
| Försäkringspremier                                  | 43         | 60         |
| Bredband                                            | 1          | 4          |
| Förvaltning                                         | 43         | 40         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>215</b> | <b>258</b> |



## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-10-23               | 4,21 %                  | 29 245              | 29 298              |
| Swedbank              | 2024-02-28               | 4,55 %                  | 30 000              | 30 000              |
| Swedbank              | 2024-02-23               | 0,71 %                  | 27 388              | 28 978              |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>86 633</b>       | <b>88 275</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 57 388              | 61 128              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 290 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21           | 35           |
| Fastighetsskötsel                                   | 0            | 0            |
| Städning                                            | 7            | 7            |
| El                                                  | 32           | 24           |
| Uppvärmning                                         | 99           | 115          |
| Utgiftsräntor                                       | 515          | 32           |
| Vatten                                              | 65           | 58           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 017        | 871          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 756</b> | <b>1 142</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 130 000    | 130 000    |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Samtliga lägenhetsbrandvarnare kommer att bytas under året. Nuvarande systemet är från början felkonstruerat och behöver ersättas med batteridrivna brandvarnare. Det är ett stort projekt som bl.a inneburit krav på ändring av regelverk för fastigheten.

## Underskrifter

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

Stockholm,

---

Anna Maria Johansson  
Styrelseledamot

---

Björn Hedin  
Styrelseledamot

---

Carina Franke  
Styrelseledamot

---

Isabella Lindell  
Styrelseledamot

---

Rolf Linder  
Styrelseledamot

---

Sverker Akselsson  
Ordförande

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

---

David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 21:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 18:03

DOCUMENT ID:

SkWWrJI31R

ENVELOPE ID:

Sk-JBK12kR-SkWWrJI31R

DOCUMENT NAME:

Brf Mälarutsikten, 769625-7968 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Anna Maria Johansson<br>annajohansson1991@hotmail.com  | Signed<br>Authenticated | 04.04.2024 18:19<br>04.04.2024 18:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/05/03)<br>IP: 90.129.204.96   |
| 2. ROLF LINDER<br>Rolf.linder.rl@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 05.04.2024 09:59<br>05.04.2024 09:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1951/08/17)<br>IP: 78.69.50.180    |
| 3. BJÖRN HEDIN<br>hedinfonster@yahoo.se                   | Signed<br>Authenticated | 05.04.2024 20:15<br>05.04.2024 20:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1957/04/16)<br>IP: 78.69.50.180    |
| 4. MARIA ISABELLA LINDELL<br>isabella@brfmalarutsikten.se | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 13:09<br>10.04.2024 13:08 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/06/23)<br>IP: 84.219.215.29   |
| 5. SVERKER AKSELSSON<br>sverker.akselsson@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 13:18<br>22.04.2024 13:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1950/09/22)<br>IP: 185.183.147.225 |
| 6. CARINA FRANKE<br>carina.franke6464@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 16:20<br>22.04.2024 16:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/12/06)<br>IP: 81.234.200.205  |
| 7. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se           | Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 21:13<br>22.04.2024 21:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49    |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Mälarutsikten  
769625-7968**

## **Rapport om årsredovisningen**

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

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 21:13

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 04.04.2024 18:03

DOCUMENT ID:

SkZByL2J0

ENVELOPE ID:

HkyBylh1A-SkZByL2J0

DOCUMENT NAME:

rb Mälarutsikten.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. David Oskar Petter Walman |  Signed | 22.04.2024 21:13 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) |
| info@ravisor.se              | Authenticated                                                                            | 22.04.2024 21:13 | Low    | IP: 83.227.16.49                 |

\* 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