

# Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Mälarslingan

716419-6094



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarslingan

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

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

## Innehåll

<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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nordens vänner 3, Nordens vänner 5	1986	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 111 bostadsrätter om totalt 9 667 kvm 2 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 2 075 kvm. Byggnadernas totalyta är 30160 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Boris Jasnobulka	Ordförande
Aron Kullander Östling	Styrelseledamot
Maral Hanna Mirjam Shafei	Styrelseledamot
Tore Sjögrund	Styrelseledamot
Britt Myosotis Hüttner	Suppleant
Mats Lagesson	Suppleant
Masha Taavoniku	Suppleant/Sekreterare

## Valberedning

Richard Guvenius , Anders Lundbring

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två i föreningen av ledamöter

## Revisorer

KPMG AB	Auktoriserat revisorsbolag
Jimmy Hansson	Internrevisor
Danica Tesic	Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. stadgeändring andra omröstning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Takreovering skolhuset: Nytt tätskikt, nya takfotsplåtar och hängrännor, nya takkupoler, ny isolering, ny träpanel över gympasalen, nya säkerhetsfästen samt stege med bur från baksidan, med mera  
Åtgärder skyddsrum enligt MSB's besiktning  
Slutförande av åtgärder sjunkande mark på gården Odd Fellowvägen 29–31. Justering av avloppsrör, även på gården 61–63. Ink ny asfaltering  
Höjning av trappor och förråd pga marksjunkningar  
Renovering av betongpelare OFV 26  
Lagning av betongplatta OFV 21
- 2022** ● Inspektion av skyddsrummen  
Höjen av marken OF 29-31  
Byte av hiss OF26  
Radonmätning  
OVK
- 2021** ● Stängsel på baksidan av f.d. skolhuset
- 2020** ● Isolering av samtliga varmvattenrör i kulverten  
Injustering av VVS handdukstorkar  
Målning och renovering av samtliga ekonomibygnader  
Nya belysningar på samtliga ekonomibygnader
- 2019-2020** ● Målning trapphus
- 2019** ● Stängsel runt parkering OF
- 2018-2019** ● Injustering av värmesystem
- 2018** ● Rengöring av hängrennor och byte av trasiga takpannor
- 2017** ● Värmemätare för bevakning av inomhustemperatur  
Isolering av vindarna på punkthusen  
Byte av fönster f.d. skolhusets baksida

- 2016-2017** ● Isolering av rör i kulverten under f.d. skolhuset
  
- 2016** ● Byte till mer energisnål ljuskälla och renovering av gatubelysningen ca 45 s  
Isolering och lagning av ytterdörren i gymnastiksalen  
Installation av övervakningssystem för fastighetsvärden och tillhörande driftlarm
  
- 2014-2022** ● Höjning av ekonomibygnader, punkthusen
  
- 2014-2018** ● Fällning av poppelträd
  
- 2014** ● Installation av radonsaneringsanläggning i skolhusets kulvert  
Plåtbeklädnad av fönster-balkongbågar på skolhuset mot gårdsgata
  
- 2013** ● Byte av 50m stamledning i skolhusets kulvert
  
- 2012-2017** ● Balkonger på punkthusen
  
- 2012** ● Byte och målning av takplåten på skolhusets entreer  
Målning av trädetaljerna på altanerna
  
- 2011** ● Byte av värmeväxlare i ubdercentraler  
Anlagt Boulebanor på fotbollsplanen
  
- 2009-2021** ● Renovering av trästaketen kring uteplatserna och trappträcken vid punkthusen
  
- 2008** ● Instalering av varmvattenmätare
  
- 2007** ● Uppgradering av TV/Bredband
  
- 2005** ● Byte av undercentraler
  
- 2003-2004** ● Skolhusets tak
  
- 2001-2002** ● Skolhusets balkonger

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Beskärning / kronreducering av ekar  
Dränering baksida skolhus  
Justering av avlopp / marksjukningar vid vissa punkthus  
4 st nya källarförråd  
Ny trädgård OF29-31  
Målning trädetaljer på balkonger  
Plåttak och isolering skolhuset ( trapphusen)  
Spola tak / renovera hängrännor Punkthusen  
Nya lägenhetsdörrar skolhuset  
Termograferingar i lägenheter skolhuset

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	L&T
Snöröjning, sandning, trädgårdsskötsel	Sätra Entreprenad
Tv, Bredband, telefoni	Tele2
Utbildning, rådgivning, medlemsförmåner	Bostadsrätterna och Nabo
Takreovering	Nynästak AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

— Två lån löpte ut under 2023 som tidigare hade varit bundna till väldigt låg ränta. På grund av det nya höga ränteläget bands lånen om på kortare sikt.

— Enligt Nabos rekommendationer höjdes årsavgift samt bränsleavgift med 10%.

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

##### Övriga uppgifter

Under 2023 genomfördes ett stort projekt med att renovera taket på skolhuset: nya tätskikt, nya takfotsplåtar och hängrännor, nya takkupoler, ny isolering, ny träpanel över gympasalen, nya säkerhetsfästen samt stege med bur från baksidan, med mera

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 168 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	10 193 937	9 475 118	9 365 493	9 376 324
Resultat efter fin. poster	-7 561 954	-1 496 930	-82 716	416 116
Soliditet (%)	28	34	35	35
Yttre fond	7 313 899	5 295 897	3 522 451	1 980 921
Taxeringsvärde	169 282 000	169 282 000	132 131 000	132 131 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	926	880	880	880
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,4	84,3	87,1	87,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 836	8 470	8 580	8 687
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 274	6 039	6 118	6 194
Sparande per kvm totalyta, kr	89	92	120	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	17	15	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	121	121	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	17	21	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	212	155	157	141
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	1,05	1,08	1,16
Räntekänslighet (%)	9,53	9,63	9,75	9,87

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens kassaflöde är positivt då nytt lån är upptaget. Avgifterna höjs med 10% från 1/4 2024 vilket förbättrar både kassaflödet och resultatet.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	32 118 979	-	-	32 118 979
Upplåtelseavgifter	10 409 764	-	-	10 409 764
Fond, yttre underhåll	5 295 897	-	2 018 002	7 313 899
Balanserat resultat	-3 657 657	-1 496 930	-2 018 002	-7 172 589
Årets resultat	-1 496 930	1 496 930	-7 561 954	-7 561 954
<b>Eget kapital</b>	<b>42 670 053</b>	<b>0</b>	<b>-7 561 954</b>	<b>35 108 099</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 172 589
Årets resultat	-7 561 954
<b>Totalt</b>	<b>-14 734 543</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-7 153 280
Balanseras i ny räkning	-10 081 263
	<b>-14 734 543</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	10 193 937	9 475 118
Övriga rörelseintäkter	3	51 897	201 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 245 834</b>	<b>9 676 303</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5	-13 681 774	-8 054 713
Övriga externa kostnader	6	-522 179	-516 980
Personalkostnader	7	-307 624	-240 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 561 737	-1 587 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 073 313</b>	<b>-10 399 459</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 827 479</b>	<b>-723 156</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 959	67 838
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 845 434	-828 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 734 475</b>	<b>-760 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 561 954</b>	<b>-1 483 785</b>
Skatt		0	-13 145
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 561 954</b>	<b>-1 496 930</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	113 380 773	114 833 025
Maskiner och inventarier	9	0	109 485
Pågående projekt		10 813	10 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 391 586</b>	<b>114 953 323</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>113 396 586</b>	<b>114 958 323</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		128 534	75 201
Övriga fordringar		2 452	5 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 212	352 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>492 198</b>	<b>432 844</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	10 036 292	8 594 148
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 036 292</b>	<b>8 594 148</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 528 490</b>	<b>9 026 992</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 925 076</b>	<b>123 985 315</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		42 528 743	42 528 743
Fond för yttre underhåll		7 313 899	5 295 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 842 642</b>	<b>47 824 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 172 589	-3 657 657
Årets resultat		-7 561 954	-1 496 930
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 734 543</b>	<b>-5 154 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 108 099</b>	<b>42 670 053</b>
<b>Avsättningar</b>			
Medlemmars Inre fond		122 686	122 686
Trädgårdsavgift		609 365	476 165
<b>Summa avsättningar</b>		<b>732 051</b>	<b>598 851</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	47 894 158	34 097 103
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 894 158</b>	<b>34 097 103</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 518 977	44 444 687
Leverantörsskulder		420 192	325 266
Skatteskulder		289 640	162 249
Övriga kortfristiga skulder		58 641	44 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 903 318	1 643 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 190 768</b>	<b>46 619 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 925 076</b>	<b>123 985 315</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 827 479</b>	<b>-723 156</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 561 737	1 587 458
	<b>-4 265 742</b>	<b>864 302</b>
Erhållen ränta	110 959	4 025
Erlagd ränta	-1 869 975	-828 466
Betald inkomstskatt	0	-13 145
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 024 758</b>	<b>26 715</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 354	-24 378
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	521 711	-382 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 562 401</b>	<b>-379 896</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-10 813
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 660 072
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1 649 259</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	133 200	133 200
Upptagna lån	30 909 349	20 812 114
Amortering av lån	-24 038 004	-21 834 833
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>7 004 545</b>	<b>-889 519</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 442 144</b>	<b>379 844</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 594 148</b>	<b>8 214 303</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>10 036 292</b>	<b>8 594 148</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarslingan 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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 0,88 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 132 501	5 615 196
Årsavgifter, lokaler	966 936	966 936
Övriga årsavgifter	6 240	6 240
Hysesintäkter, lokaler	1 084 378	1 051 834
Hysesintäkter, p-platser	237 052	205 148
Intäktssreduktion	-86 400	-79 200
Värme	1 849 727	1 708 964
Övriga intäkter	3 503	0
<b>Summa</b>	<b>10 193 937</b>	<b>9 475 118</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Elprisstöd	49 648	0
Övriga intäkter	2 250	3 200
Försäkringsersättning	0	197 985
<b>Summa</b>	<b>51 897</b>	<b>201 185</b>

## NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel/teknisk förv arvode	49 699	82 953
Fastskötsel/teknisk förv extra	25 828	33 109
Entrepkostn städ	155 109	183 991
Besiktningkostnader	0	7 716
Ventilationskontroll OVK	22 706	104 944
Övriga serviceavtal	153 295	66 730
Trädgård och blommor	353 272	251 584
Mark/gård/utemiljö	6 546	0
Snöskottning och sandupptagning	0	97 356
Service värmeanläggning	23 678	0
Övriga köpta tjänster	0	65 019
Reparationer	912 502	1 377 729
Planerade underhåll (används ej)	0	-41 554
Tvättstuga	59 284	0
Soprum/miljöanläggning	8 128	0
Dörrar och lås/porttele	21 846	0
VA	153 259	63 700
Värme	30 826	0
Ventilation	155 382	122 733
El	32 969	0
Hissar	10 679	0
Tak	16 855	0
Fasader	23 313	0
Fönster	2 919	0
Gård/markytor	0	567 232
Försäkringsärende/vattenskada	190	242 550
Övrigt plan. UH	1 204 888	1 120 577
Bostäder	0	19 375
Fastighetsel	200 305	220 304
Fjärrvärme	1 795 120	1 573 888
Vatten	493 157	220 877
Sophämtning	212 238	145 885
Grovsopor, tidningar	42 959	37 961
Fastighetsförsäkringar	321 553	285 032
Tomträttsavgäld	472 600	472 600
Kabel-TV	106 109	124 816
Bredband	112 378	134 179
Bredband/Kabeltv	72 591	0
Fastighetsskatt	481 199	486 573
<b>Summa</b>	<b>7 733 382</b>	<b>8 067 858</b>



### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	299 318	0
Tak	5 545 919	0
Gård/markytor	103 155	0
<b>Summa</b>	<b>5 948 392</b>	<b>0</b>

### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	189 137	208 425
Förbrukningsmaterial	52 249	113 002
Juridiska kostnader	77 719	19 125
Revisionsarvoden	40 450	22 500
Ekonomisk förvaltning	162 624	153 928
<b>Summa</b>	<b>522 179</b>	<b>516 980</b>

### NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	170 237	155 218
Löner, arbetare	82 677	46 726
Sociala avgifter	54 710	38 364
<b>Summa</b>	<b>307 624</b>	<b>240 308</b>

### NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 564 973	143 564 973
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 564 973</b>	<b>143 564 973</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-28 731 949	-27 279 697
Årets avskrivning	-1 452 252	-1 452 252
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-30 184 201</b>	<b>-28 731 949</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>113 380 773</b>	<b>114 833 025</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	126 400 000	126 400 000
Taxeringsvärde mark	42 882 000	42 882 000
<b>Summa</b>	<b>169 282 000</b>	<b>169 282 000</b>

## NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 545 213	1 545 213
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 545 213</b>	<b>1 545 213</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 435 727	-1 300 521
Avskrivningar	-109 485	-135 206
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 545 213</b>	<b>-1 435 727</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>109 485</b>

## NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2024-10-31	4,61 %	20 687 114	20 787 114
SEB	2025-03-28	2,07 %	17 748 009	18 233 640
SEB	2024-01-28	0,70 %	16 212 663	16 418 187
SEB	2023-07-28	0,64 %		23 102 849
Danske Bank	2026-07-31	4,47 %	30 765 349	
<b>Summa</b>			<b>85 413 135</b>	<b>78 541 790</b>
Varav kortfristig del			37 518 977	44 444 687

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 789 515 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 500	38 405
El	23 581	44 669
Uppvärmning	270 118	240 733
Utgiftsräntor	55 790	80 331
Vatten	229 542	41 040
Förutbetalda avgifter/hyror	1 265 787	1 197 852
<b>Summa</b>	<b>1 903 318</b>	<b>1 643 030</b>

## NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 869 000	98 869 000

## NOT 13, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	1 691 386	1 662 151
Danske Bank	4 055 487	0
Nabo Klientmedelskonto	3 226 462	5 880 051
Borgo	1 062 957	1 051 946
<b>Summa</b>	<b>10 036 292</b>	<b>8 594 148</b>

## NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Underskrifter

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

---

Aron Kullander Östling  
Styrelseledamot

---

Boris Jasnobulka  
Ordförande

---

Maral Hanna Mirjam Shafei  
Styrelseledamot

---

Tore Sjögrund  
Styrelseledamot

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

---

Jimmy Hansson  
Internrevisor

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.05.2024 11:10

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 13.05.2024 10:25

DOCUMENT ID:  
HkbMcASK7A

ENVELOPE ID:  
HyG9CS1QR-HkbMcASK7A

DOCUMENT NAME:  
Bostadsrättsföreningen Mälarslingan, 716419-6094 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Aron Daniel Kullander-Östling aronkullander@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:27 13.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/18) IP: 83.248.115.232
2. Maral Hanna Mirjam Shafei maral.m.shafeie@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:32 13.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/16) IP: 83.252.245.14
3. Boris Jasnobulka boris2011@live.se	Signed Authenticated	13.05.2024 10:33 13.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/10/28) IP: 94.254.123.226
4. Tore Olof Kurzio Sjögrund Tore.sjogrund@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:36 13.05.2024 10:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/21) IP: 80.216.150.193
5. Jimmy Torsten Hansson ji.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:43 13.05.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/17) IP: 217.213.116.251
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 11:10 13.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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 Mälarslingan, org. nr 716419-6094

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor

Jimmy Hansson  
Förtroendevald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 11:11

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.05.2024 10:25

DOCUMENT ID:

SJ7MqCrk7R

ENVELOPE ID:

rJlGcRHymC-SJ7MqCrk7R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Mälarslingan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jimmy Torsten Hansson ji.hansson@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 10:51 13.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/17) IP: 217.213.116.251
2. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	13.05.2024 11:11 13.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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