



Årsredovisning 2024



BRF 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 bostadsrättslägenhet.

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.

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Bostadsrättsföreningen Mälarbacken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättslägenhet.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Bostadsrättsföreningen Mälarbacken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 47 (78) dygn och föreningen har härav fått 15 100 (19 500) kr i intäkt. 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 1 630 kr per lägenhet under 2024. Avgiften indexeras 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 2025-12-31 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 och garagedörr.

Kiwa om inspektion av hissar och garagedörr.

SMV Service för städning av trapphus och entréer samt dörmattor 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, bredband och fastighetsnät.

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.

BRFNet om förvaltning av föreningens hemsida.

Microsoft om it-stöd för styrelsens arbete.

Folkfilter om byte av filter.

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

Utförda underhållsåtgärder under 2024

Ritningar för fastigheterna digitaliserades

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes

Installation av solpaneler slutfördes

Byte av UV- rör i garaget

Nytt avloppsrör i 1:ans källare efter stamspolning av köksavlopp

Stamspolning Blb.1 pga stopp i badrumsavlopp

El säkerhetskontroll

Tvätt av sopkärl

Rengöring, inoljning av spaljer mellan Blb.3 och 5

Bättringsmålning av cykelställ Blb.1,3 och 5

Städ av garagegolv

Upprättning av sten i entrén till jordkällaren

Systematiskt brandskyddsarbete

Stamspolning Blb 5

Filterbyte

Ny säng till gästlägenheten

Fasadbelysning, pollare mellan Blb.3-5 har fått separata säkringar
Reparation av 1st. belysningspollare mellan Blb. 3-5
Lagning av varmvattenrör i schakt som orsakat vattenskada i lgh.på Blb.3

Föreningens underhållsplan för år 2023-2072

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

Påfyllning av leksand

Fasadtvätt Blackebergsbacken 1

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 107 (105) medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 4 st (6). Antalet avgående medlemmar var 5 st (4). Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 106 (107) medlemmar. Under året har 5 (4) överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt administrativ avgift för andrahandsuthyrning debiteras i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2024 bestått av:

Mats Dunkars	Ledamot, Ordförande
Göran Aspegren	Ledamot
Birgitta Lönnqvist	Ledamot
Louise Schenholm	Ledamot
Yngve Westerbom	Ledamot
Göran Skogsberg	Suppleant
Anna-Lena Rathsmann	Suppleant

Vid föreningsstämman 2024 avgick Niclas Hedin och Karin Forsberg ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen har under året skickat ut 10 (10) 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

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

Vårdag 21/4.

Årsmöte inkl. tilltugg och kaffe.

Höstdag 20/10.

Glöggkväll 16/12.

Julklapp till medlemmar.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 349	4 635	4 299	4 505	4 495
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-466	-563	121	714	724
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	724	571	1 235	1 828	1 838
Soliditet (%)	72,22	72,06	72,24	71,87	70,28
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	33 937	34 128	34 318	34 509	34 700
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 470	9 535	9 567	9 730	10 479
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	843	725	668	704	704
Skuldränta (%)	2,94	1,84	0,77	0,69	0,85
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	27	27	28	29
Sparande per kvm (kr/kvm)	149	150	238	315	322
Räntekänslighet (%)	11,24	13,16	14,31	13,81	14,89
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	211	144	142	113
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 857	8 918	8 948	9 100	9 801
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,71	90,10	90,54	90,87	91,31

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år kan vara bristande pga. nya regler om nyckeltal och definitioner fr.o.m. 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 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, Nordea och Swedbank löper med fast ränta.

Amortering

Föreningen har under året totalt amorterat 383 000 kr.

Redovisningsmetod

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

Årsavgifter och parkeringsplatshyror

Styrelsen bevakar och följer noga det aktuella kostnadsläget Avgifterna höjdes med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5% från och med 2025-01-01. I budgeten för 2025 planeras inga ytterligare höjningar.

Föreningens överskott under åren har använts till löpande underhåll, investeringar i fastigheten samt till att amortera föreningens lån (från ursprungliga 69 msek till fn 55 msek).

Kostnaden för garageplats är 900 kr per månad, för parkeringsplats på gatan 450 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.

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	3 964 770	2 238 032	-563 132	147 586 670
Disposition av föregående års resultat:			178 083	-741 215	563 132	0
Årets resultat					-465 706	-465 706
Belopp vid årets utgång	70 000 000	71 947 000	4 142 853	1 496 817	-465 706	147 120 964

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 496 818
årets förlust	-465 706
	1 031 112

disponeras så att	
till underhållsfonden avsättes	480 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-202 367
i ny räkning överföres	753 479
	1 031 112

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 348 573	4 635 428
Övriga rörelseintäkter		16 069	60 428
Summa rörelseintäkter		5 364 642	4 695 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 531 549	-2 704 075
Övriga externa kostnader	4	-337 666	-301 180
Personalkostnader	5	-203 881	-198 818
Avskrivningar		-1 190 009	-1 134 409
Summa rörelsekostnader		-4 263 105	-4 338 482
Rörelseresultat		1 101 537	357 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 699	103 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 663 942	-1 024 405
Summa finansiella poster		-1 567 243	-920 506
Resultat efter finansiella poster		-465 706	-563 132
Årets resultat		-465 706	-563 132

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark (se även not 13)	6	198 124 277	199 238 240
Installationer	7	1 497 971	184 017
Summa materiella anläggningstillgångar		199 622 248	199 422 257
Summa anläggningstillgångar		199 622 248	199 422 257
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	12 047
Övriga fordringar	8	854 106	1 243 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 682	134 774
Summa kortfristiga fordringar		1 017 788	1 390 343
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 085 939	3 995 152
Summa kassa och bank		3 085 939	3 995 152
Summa omsättningstillgångar		4 103 727	5 385 495
SUMMA TILLGÅNGAR		203 725 975	204 807 752

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

141 947 000

141 947 000

Fond för yttre underhåll

4 142 853

3 964 770

Summa bundet eget kapital

146 089 853

145 911 770

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 496 818

2 238 032

Årets resultat

-465 706

-563 132

Summa fritt eget kapital

1 031 112

1 674 900

Summa eget kapital

147 120 965

147 586 670

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

38 814 020

16 674 100

Summa långfristiga skulder

38 814 020

16 674 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

16 469 100

38 992 020

Leverantörsskulder

238 609

236 994

Skatteskulder

284 772

277 224

Övriga skulder

180

1 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

798 329

1 039 505

Summa kortfristiga skulder

17 790 990

40 546 982

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

203 725 975

204 807 752

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-465 706	-563 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 190 009	1 134 409
Förändring skatteskuld/fordran	7 548	21 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	731 851	592 837

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12 047	-12 047
Förändring av kortfristiga fordringar	-85 904	-73 653
Förändring av leverantörsskulder	1 616	58 662
Förändring av kortfristiga skulder exkl.fastighetslån	-191 118	347 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 492	913 151

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 390 000	-204 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 390 000	-204 463

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån	-383 000	-188 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-383 000	-188 500

Årets kassaflöde

-1 304 508 **520 188**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 037 328	4 517 139
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 732 820	5 037 327

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 (IMD)	10 år
Installationer (Solcellsanläggning)	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 722 910	4 103 541
P-plats och garage	419 200	393 000
Elavgifter moms	197 013	127 307
Laddstolpar el-bil	9 450	11 580
	5 348 573	4 635 428

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

I övriga rörelseintäkter 2023 ingår elprisstöd med 40 635 kr.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	38 893	101 496
Trädgårdsskötsel	49 239	53 197
Brandskyddsarbete	3 280	11 291
Städkostnader	80 328	77 728
Snöröjning/sandning	49 057	94 602
Besiktningsskostnader	25 000	0
Bevakningskostnader	13 992	14 068
Hisskostnader	67 397	71 900
Serviceavtal	20 523	28 958
Reparationer	101 792	187 974
Hissreparationer	12 716	14 862
Planerat underhåll	202 367	301 917
El	415 758	453 749
Värme	761 217	680 060

Vatten och avlopp	112 097	97 334
Avfallshantering	120 532	101 267
Försäkringskostnader	66 814	61 115
Självrisker	16 900	3 575
Arrendeavgift	1 716	1 612
Kabel-tv	150 680	144 486
Bredband	9 320	10 714
Fastighetsavgift	110 840	108 052
Fastighetsskatt	32 940	32 940
Förbrukningsinventarier	36 925	1 470
Förbrukningsmaterial	31 226	49 708
	2 531 549	2 704 075

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	15 245	19 408
Hemsida	17 198	4 561
Föreningsgemensamma kostnader	20 501	17 398
Revisionsarvode	40 500	39 655
Ekonomisk förvaltning	172 595	114 069
Konsultarvoden	6 000	7 031
Juridisk konsultation	1 813	43 719
Underhållsplan	12 807	12 750
Medlems-/föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga poster	45 326	36 859
	337 666	301 180

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	165 000	165 000
Sociala avgifter	38 881	33 818
	203 881	198 818

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Ingående avskrivningar	-12 141 760	-11 027 797
Årets avskrivningar	-1 113 963	-1 113 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 255 723	-12 141 760
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Utgående redovisat värde	198 124 277	199 238 240
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 462	0
Installation solceller	1 390 000	0
Installation IMD		204 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 594 462	204 462
Ingående avskrivningar	-20 446	0
Årets avskrivningar	-76 046	-20 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 492	-20 446
Utgående redovisat värde	1 497 970	184 016

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	207 226	150 230
Avräkningskonto förvaltare	646 880	1 042 176
Redovisningskonto för moms	0	51 116
	854 106	1 243 522

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-tv	51 162	37 499
Försäkring	69 742	66 814
Ekonomisk förvaltning	25 285	25 936
Arrendeavgift	436	429
Serviceavtal	6 790	4 096
Telefoni	8 493	0
Hemsida	1 774	0
	163 682	134 774

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,97	2025-12-01	16 406 100	16 726 100
Swedbank hypotek	2,55	2027-10-25	18 839 520	18 889 520
Nordea hypotek	3,78	2026-06-17	20 037 500	20 050 500
Avgår kortfristig del av lån			-16 469 100	-38 992 020
			38 814 020	16 674 100

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: 63 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 406 100 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	119 807	114 818
Upplupna styrelsearvoden	150 800	150 800
Beräknade upplupna sociala avgifter	47 277	47 277
Beräknat arvode för revision	46 811	46 811
Förutbetalda avgifter och hyror	252 223	434 673
Fastighetsel	57 696	56 643
Fjärrvärme	98 827	102 564
Avfallshantering	14 143	11 863
Vatten- och avlopp	10 745	16 269
Snöröjning	0	23 426
Underhåll	0	21 151
Fastighetsskötsel	0	13 210
	798 329	1 039 505

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslöt att höja avgiften med 5% från den 1/1 2025. Styrelsen ser inga behov av ytterligare avgiftshöjningar under 2025.

Nya stadgar ska läggas fram för beslut på ordinarie stämma och extra stämma under 2025.

Styrelsen har antagit en offert för renovering av föreningens hissar.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	69 500 000	69 500 000
	69 500 000	69 500 000

Stockholm, den dag som framgår av min digitala underskrift.

Mats Dunkars
ordförande

Göran Aspegren

Birgitta Lönnqvist

Louise Schenholm

Yngve Westerbom

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Mälarbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-22 10:41:09

Dokumentet är undertecknat av:

	BIRGITTA LÖNNQVIST (19510302XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 21:42:57
	INGELA ANDERSSON (19720507XXXX) Revisor	2025-04-22 10:41:09
	Louise Schenholm (19720612XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-21 14:35:24
	Mats Olof Dunkars (19651209XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-18 07:30:20
	GÖRAN ASPEGREN (19531127XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-19 11:31:53
	YNGVE SIGVARD VALDEMAR WESTERBOM (19530408XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 21:32:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Mälarbacken.pdf (1186165 byte)

82E28C84D0760227E7C92EFA133FB3406B5BB647B37F5B9650FED7324275E8A30FB2C3FE2E9A6C239B34
1FE12EBF2BC98B4684CC328B5C5F11DF4427E7288799

<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 2024.

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 2024 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 2024 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: 2025-04-22 10:53:01

Dokumentet är undertecknat av:



INGELA ANDERSSON (19720507XXXX) Revisor

2025-04-22 10:53:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (222504 byte)

C934478D0B9B18436A69F201237447E26DF177DE174F9B869DA57F9670CA9E0B4145155D5ABCD58256B4
4134C70909459EEC0B7B236AF24E551452B4DED3E266

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

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

 **summera**support