

Brf Mälarporten
Org nr 769626-1283

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Brf Mälarporten får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - kassaflödesanalys | 9 |
| - tilläggsupplysningar | 10 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg kommun, Stockholms län.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|-------------------|------------|-------------------|
| Lennart Andersson | Ordförande | 2024 |
| Jacob Widén | Ledamot | 2024 |
| Tomas Tallberg | Ledamot | 2024 |
| Kjell Mattsson | Ledamot | 2025 |
| Björn Jonsson | Ledamot | 2025 |
| Azita Elgqvist | Suppleant | 2024 |
| Ann-Marie Jonstad | Suppleant | 2024 |

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämma.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Till valberedning utsåg stämman Berit Wester och Ann Katrin Olbers.

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (105 000 kr) exklusive arbetsgivaravgift i arvode till styrelsen.

Föreningen är ägare till fastigheten Elverket 8 i Sundbybergs kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 806 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 64 m². Värdeår 2015. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete samt lägenhetsförråd. Föreningen disponerar över 33 parkeringsplatser varav 33 i garage, area 900 m². Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2043.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen uthyres. Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtit.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Försäkringen omfattar även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmars bostadsrätter samt ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sundbyberg Elverket GA:6 tillsammans med fastigheterna Elverket 9 och Elverket 7 (Brf Mälarparken 1). Gemensamhetsanläggning omfattar sopsuganläggning (mobil sopsug) och förvaltas genom samfällighetsförening. Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:4 tillsammans med fastigheten Elverket 7 (Brf Mälarparken 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage samt gård och förvaltas genom delägarförvaltning.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för garageplatser och lokal som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

Föreningen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med WIAB om teknisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening. Modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett negativt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och styr föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet. Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 25 procent från juli 2023.

Föreningen har installerat och därmed övergått till gemensam el.

Komplettering av övervakningskameror har genomförts.

Filterbyte i lägenheterna har ägt rum.

Två nya laddplatser i garaget har tillkommit.

En fläktmotor i underhållscentralen är utbytt.

Lokalhyresgästen har sagts upp och flyttat.

Två nya medlemmar har tillkommit under året.

Flerårsöversikt

| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 2 840 863 | 2 365 821 | 2 344 932 | 2 948 471 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -1 220 102 | -899 602 | -572 778 | 119 636 |
| Soliditet | % | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Likviditet | % | 252 | 254 | 353 | 352 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 547 | 486 | 486 | 607 |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 623 | | | |
| Skuldsättning per kvm | kr | 7 128 | 7 128 | 7 233 | 7 338 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt | kr | 8 933 | 8 933 | 9 065 | 9 196 |
| Energikostnad per kvm | kr | 159 | 133 | 113 | 91 |
| Räntekänslighet (grundavgift) | % | 16,3 | 18,4 | 18,7 | 15,1 |
| Räntekänslighet (total avgift) | % | 14,3 | | | |
| Sparande per kvm | kr | neg | 91 | 135 | 269 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | % | 81,56 | | | |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår från november 2023. Därmed representeras inte ett helt räkenskapsårs hushållsel i nyckeltalet.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningen har pausat den fasta amorteringen i syfte att bevara kassaflödet och besluta om amorteringar i samband med villkorsändringar.

ÅRSSPECIFIKA POSTER

Under året har befarade hyresförluster kopplat till föreningens lokal tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Indrivning av hyresskuld pågår.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Mellan räkenskapsår 2022 och 2023 har föreningens räntekostnad ökat med cirka 231 procent till följd av det förhöjda ränteläget. Räntekostnaden är en bidragande faktor till årets negativa resultat.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats innevarande räkenskapsår samt inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Föreningen beräknas fortsätta ha ett negativt resultat kommande räkenskapsår. Ny lokalhyresgäst har tillträtt och styrelsen ser över föreningens kostnader i syfte att förbättra resultatet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Medlemsinsatser

| | <u>Inbetalda insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 87 959 000 | 77 006 000 | 2 163 350 | -673 710 | -899 602 |
| Reservering till underhållsfond | | | 431 000 | -431 000 | |
| Ianspråkstagande fond | | | -179 418 | 179 418 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -899 602 | 899 602 |
| Årets resultat | | | | | <u>-1 220 102</u> |
| Belopp vid årets utgång | 87 959 000 | 77 006 000 | 2 414 932 | -1 824 894 | -1 220 102 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 824 894 |
| Årets resultat | -1 220 102 |
| | <u>-3 044 996</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|----------------------------------------------|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 431 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -48 762 |
| I ny räkning balanseras | -3 427 234 |
| | <u>-3 427 234</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Resultat enligt resultaträkning | -1 220 102 |
| Dispositioner | -382 238 |
| | <u>-1 602 340</u> |

| | |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 797 170 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

Styrelsen föreslår en reservering till fond för yttre underhåll om 113 kr/kvm boyta. Det är en lägre reservering än underhållsplanens årliga snittkostnad. Styrelsen bedömer att avsättningen är tillräcklig i år med hänsyn till redan uppbyggd fond. Reserveringen kommer ses över till nästa räkenskapsår.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 2 840 863 | 2 365 821 |
| Övriga rörelseintäkter | | 65 355 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 906 218 | 2 365 821 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 522 804 | -1 322 852 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -48 762 | -179 418 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -476 674 | -179 568 |
| Personalkostnader | 7 | -142 153 | -96 600 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 167 553 | -1 153 276 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 357 946 | -2 931 714 |
| Rörelseresultat | | -451 728 | -565 893 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 18 975 | 7 418 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -787 349 | -341 127 |
| Summa finansiella poster | | -768 374 | -333 709 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 220 102 | -899 602 |
| Årets resultat | | -1 220 102 | -899 602 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -1 220 102 | -899 602 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 48 762 | 179 418 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -431 000 | -431 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -1 602 340 | -1 151 184 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 196 921 141 | 197 922 265 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 8 042 | 16 084 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>196 929 183</u> | <u>197 938 349</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 11 | 0 | 260 712 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>0</u> | <u>260 712</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 196 929 183 | 198 199 061 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra fordringar | | 59 878 | 233 252 |
| Övriga fordringar | 12 | 268 426 | 411 353 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 133 034 | 94 692 |
| Klientmedel i SHB | | 1 167 503 | 1 497 753 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>1 628 841</u> | <u>2 237 050</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 700 000 | 0 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>700 000</u> | <u>0</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 328 841 | 2 237 050 |
| Summa tillgångar | | 199 258 024 | 200 436 111 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 164 965 000 | 164 965 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 414 932 | 2 163 350 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>167 379 932</u> | <u>167 128 350</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 824 894 | -673 710 |
| Årets resultat | | -1 220 102 | -899 602 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-3 044 996</u> | <u>-1 573 312</u> |
| Summa eget kapital | | 164 334 936 | 165 555 038 |
| | | — | — |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 19 200 000 | 16 400 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 200 000 | 16 400 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 14 800 000 | 17 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 124 325 | 215 848 |
| Skatteskulder | | 4 748 | 3 793 |
| Övriga skulder | 15 | 67 204 | 55 263 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 726 811 | 606 169 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 723 088 | 18 481 073 |
| Summa eget kapital och skulder | | 199 258 024 | 200 436 111 |

Kassaflödesanalys

2023-01-01 **2022-01-01**
-2023-12-31 **-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

| | | |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat före finansiella poster | -451 728 | -565 893 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> | | |
| Avskrivningar | 1 167 553 | 1 153 276 |
| Erhållen ränta | 18 975 | 7 418 |
| Erlagd ränta | -787 349 | -341 127 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-52 549 **253 674**

Förändring i rörelsekapital

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Ökning/minskning kundfordringar | 48 135 | -43 038 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | 229 824 | -282 582 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | -91 523 | 55 821 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 133 538 | 250 477 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

267 425 **234 352**

Investeringsverksamheten

| | | |
|------------------------------------------------|----------|----------|
| Återbetalning investeringsmoms | 260 712 | 260 712 |
| Investering i materiella anläggningstillgångar | -158 386 | -109 917 |

Kassaflöde från investeringsverksamheten

102 326 **150 795**

Finansieringsverksamheten

| | | |
|-------------------|---|----------|
| Amortering av lån | 0 | -500 000 |
|-------------------|---|----------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 **-500 000**

Årets kassaflöde

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 497 753 | 1 612 606 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

Likvida medel vid årets slut

1 867 504 **1 497 753**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

| | | |
|-------------------------|--------|-------------------------------|
| Byggnad | 120 år | (t.o.m. år 2135) |
| Låssystem | 10 år | (t.o.m. år 2027) |
| Komplittering låssystem | 10 år | (t.o.m. år 2029 & 2031) |
| Laddstationer | 15 år | (t.o.m. år 2034, 2036 & 2037) |
| Kameraövervakning | 5 år | (t.o.m. år 2024) |
| Gemensam el | 10 år | (t.o.m. år 2032) |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparatet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparatet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med sju procent från 1 januari 2024.

Från 1 april 2024 höjs Tv/bredbandsavgiften med 75 kronor per månad och bostadsrätt.

Föreningen har genomfört en extraamortering på 800 tkr under mars månad 2024.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 080 200 | 1 849 056 |
| Bredband, TV | 124 080 | 124 080 |
| Vattenavgifter | 51 033 | 50 356 |
| Hyror lokaler | 162 484 | 152 952 |
| Övriga hyrestillägg | 9 256 | 13 884 |
| Hyror parkering | 367 720 | 303 300 |
| Elavgifter | 115 102 | 17 604 |
| Övriga intäkter | 4 495 | 8 678 |
| Brutto | 2 914 370 | 2 519 910 |
| Avgiftrsfri månad | 0 | -154 088 |
| Hysesförluster vakanser lokaler | -68 879 | 0 |
| Övriga vakanser hyresförluster | -4 628 | 0 |
| Summa nettoomsättning | <u>2 840 863</u> | <u>2 365 822</u> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 158 256 | 115 435 |
| Reparationer, löpande underhåll | 158 052 | 200 594 |
| Elavgifter | 410 977 | 336 851 |
| Uppvärmning | 194 020 | 174 253 |
| Vatten och avlopp | 154 698 | 125 321 |
| Renhållning | 82 152 | 77 569 |
| Försäkringar | 49 235 | 43 331 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 40 000 | 12 000 |
| Telefoni, bredband, TV | 126 600 | 126 600 |
| Övriga fastighetskostnader | 113 483 | 75 568 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 35 330 | 35 330 |
| Summa driftskostnader | <u>1 522 803</u> | <u>1 322 852</u> |

Not 5 Periodiskt underhåll

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byte lampor till LED | 0 | 147 231 |
| Byte ljusrådå hiss | 0 | 32 187 |
| Byte vattenmätare | 48 762 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>48 762</u> | <u>179 418</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier | 45 398 | 22 250 |
| Kontorsmaterial | 548 | 0 |
| Kommunikation | 7 932 | 10 599 |
| Indrivning | 1 313 | 0 |
| Förlust hyresfordringar lokal | 236 980 | 0 |
| Revision | 25 625 | 16 000 |
| Föreningsmöten | 8 650 | 9 714 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 69 836 | 68 904 |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 050 | 14 331 |
| Konsultarvoden | 10 501 | 0 |
| Övriga externa tjänster | 41 341 | 37 771 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 2 500 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>476 674</u> | <u>179 569</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse* | 105 000 | 96 600 |
| Sociala kostnader | 37 153 | 0 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>142 153</u> | <u>96 600</u> |

*Styrelsearvode avseende 2021 och 2022 har tagits ut i början av 2023. Därav inga arbetsgivaravgifter bokförda räkenskapsår 2022.

Not 8 Finansiella intäkter

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 18 783 | 4 080 |
| Övriga ränteintäkter | 192 | 3 338 |
| Summa finansiella intäkter | <u>18 975</u> | <u>7 418</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 128 122 952 | 127 942 204 |
| Inköp/Aktiveringar | 158 386 | 180 748 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 128 281 338 | 128 122 952 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 545 927 | -7 400 693 |
| Årets avskrivningar | -1 159 511 | -1 145 234 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 705 438 | -8 545 927 |
| Utgående planenligt värde | <u>118 575 901</u> | <u>119 577 025</u> |
| | | |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 345 240 | 78 345 240 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående planenligt värde | 78 345 240 | 78 345 240 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>196 921 141</u> | <u>197 922 265</u> |
| | | |
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 98 305 000 | 98 305 000 |
| Taxeringsvärde mark | 45 228 000 | 45 228 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 143 533 000 | 143 533 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 140 000 000 | 140 000 000 |
| Lokaler | 3 533 000 | 3 533 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 143 533 000 | 143 533 000 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 210 | 40 210 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 210 | 40 210 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -24 126 | -16 084 |
| Årets avskrivningar | -8 042 | -8 042 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -32 168 | -24 126 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>8 042</u> | <u>16 084</u> |

Not 11 Andra långfristiga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsmoms | 1 824 984 | 1 824 984 |
| Ackumulerat utbetalat | -1 564 272 | -1 303 560 |
| - Omklassificering kortfristig del | -260 712 | -260 712 |
| Redovisat värde | <u>0</u> | <u>260 712</u> |

Not 12 Övriga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot | 308 | 87 |
| Fordran Brf Mälarparken 1 | 7 406 | 2 135 |
| Investeringsmoms kortfristig del | 260 712 | 260 712 |
| Osäker fordran lokalhyresgäst | 0 | 148 418 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>268 426</u> | <u>411 352</u> |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SEB | 3,81 | 2026-03-28 | 4 750 000 |
| SEB | 4,50 | 2024-03-28 | 6 300 000 |
| SEB | 3,94 | 2027-03-28 | 6 550 000 |
| SEB | 1,02 | 2024-03-28 | 8 500 000 |
| SEB | 1,15 | 2025-03-28 | 7 900 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 34 000 000 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -14 800 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 19 200 000 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 34 000 000 |

Not 14 Ställda säkerheter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 42 400 000 | 42 400 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>42 400 000</u> | <u>42 400 000</u> |

Not 15 Övriga skulder

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Moms | 19 104 | 18 174 |
| Personalens källskatt | 28 980 | 0 |
| Sociala avgifter | 19 120 | 0 |
| Deponerade medel | 0 | 37 089 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>67 204</u> | <u>55 263</u> |

Sundbyberg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lennart Andersson
Ordförande

Jacob Widén
Ledamot

Kjell Mattsson
Ledamot

Björn Jonsson
Ledamot

Tomas Tallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

LENNART ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 18:32:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART ANDERSSON

Datum

Lennart Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.187.138

TOMAS TALLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 11:53:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMAS TALLBERG

Datum

Tomas Tallberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.224.126.186

BJÖRN JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 06:58:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Gustaf Jonsson

Datum

Björn Jonsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.229.138.109

JACOB WIDÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 15:12:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JACOB WIDÉN

Datum

Jacob Widén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.50

KJELL MATTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-07 17:05:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL MATTSSON

Datum

Kjell Mattsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.233.94.49

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 12:14:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarporten, 769626-1283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarporten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mälarporten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande sätt.

Revisorans 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Karlskrona den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-15 12:15:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.109