



Årsredovisning 2022



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.

Styrelsen för Brf Mälarbacken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

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 42 (67) dygn och föreningen har härav fått 10 500 (20 150) kr i intäkt. Lägenheten har erbjudits till Stockholm Stad för uthyrning till flyktingar från Ukraina men något behov har inte funnits. Lägenheten har även disponerats av styrelsen och arbetsgrupper.

Lägenhetsfördelning:

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

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och taxeringsvärde

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

Föreningen betalar full fastighetsavgift för lägenheterna. Avgiften är 1 519 kr per lägenhet under 2022. 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 2023-12-31 och förlängs därefter med ett år i taget, om inte uppsägning skett. Avtalet inkluderar hyresadministration av föreningens bil- och MC-platser.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med

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

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

J C Miljöstäd AB om städning av garaget.

Habitek om snöröjning.

AB Takentreprenören JC, avropsavtal takskottning.

Tele 2 för Digital TV Medium 8 favoriter.

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

Stockholm Vatten och Avfall om vatten, avlopp och hushållssopor

Pre Zero Recycling om hämtning av samtliga källsorterade sopor.

Stockholm Exergi om fjärrvärme.

Ellevio och Fortum om leverans av el i gemensamma lokaler.

Stockholms Stad om att disponera jordkällaren.

Great Security om skötsel av nycklar och Aptus passersystem.

Securitas Direct om garagelarm och fastighetsjour under icke arbetstid.

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

Firesafe AB om Systematiskt Brandskyddskontroll.

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

.

Utförda underhållsåtgärder under 2022

Byte av expansionskärl

Uppgradering av styrcentral för styrning av fjärrvärmecentral

Besiktning av tak, fasad och anslutningar

Målning av linjer p-platser utomhus

Spolning av brunnar och sandborttag i garage

Inköp TM, TT, TV och Micro till gästlägenhet

Renovering av 5ans dörr

Rengöring samtliga sopkärl

Utökning av laddplatser i garage

Byte av fönsterhakar

Byte av element termostater

Reparation altan BB 5

Komplettering av cykelställ

Förbättringar i utomhusmiljön, utemöbel och parasoll

Föreningens underhållsplan

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

Planerat underhåll under nästkommande år

Byte av elementfilter
Renovering av golven i sovrummen (flyttad från 2022)
Digitalisera originalritningar (flyttad från 2022)
Byte av element termostater vid behov
Installera automatiska dörröppnare i entréerna (flyttad från 2022)
Åtgärder efter besiktning av tak och fasad
Byte av cirkulationspump för vatten
IMD=individuell mätning och debitering av el
Installation av solceller på föreningens tak

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 105 (106) medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 7 st (3). Antalet avgående medlemmar var 6 (4) st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 106 (105) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelse ägt rum.

Trädgårdsgruppen har anordnat städ- och planeringsdagar den 10 april och den 16 oktober med ett 30-tal deltagare per tillfälle.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2022 bestått av:

Niclas Hedin	Ordförande
Otto Trobäck	Ledamot
Ulla Warolén	Ledamot
Mats Dunkars	Ledamot
Göran Aspegren	Ledamot
Birgitta Lönnqvist	Suppleant
Katarina Peterson	Suppleant

Vid föreningsstämman 2022 avgick Barbro Lindroth och Fredrik Lindgren ur styrelsen.

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

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

Revisorer

Ingela Andersson	Ordinarie
LR Bostadsrättsrevision	

BDO Mälardalen AB	Suppleant
-------------------	-----------

Valberedning

Sture Bergman	Sammanställande
Yngve Westerbom	
Barbro Lindroth	

Föreningens stadgar

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

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 288	4 502	4 492	4 488	4 488
Resultat efter finansiella poster(tkr)	121	714	724	704	425
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	1 235	1 828	1 838	1 818	1 539
Soliditet (%)	72,24	71,87	70,28	70,08	69,51
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	34 318	34 509	34 700	34 891	35 082
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 567	9 730	10 479	10 543	10 776
Årsavgifter, kr/kvm	667	704	704	704	704
Skuldränta (%)	0,77	0,69	0,85	0,91	0,94
Fastighetens belåningsgrad (%)	27	28	29	29	30
Energikostnader (kr/kvm)	143	142			
Räntekänslighet (%)	14	14			
Sparande (kr/kvm)	238	315			

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.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån vid räkenskapsårets slut dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

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)

(Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll i not 3) dividerat med total yta.

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.

Nordea 20.137.000 kronor till rörlig ränta (3-mån) med löptid till 2023-06-15

Stadshypotek 16.778.100 kronor till 0,49 % ränta med löptid till 2023-12-01

Swedbank 18.939.520 kronor till 0,57 % ränta med löptid till 2024-10-20

Amortering

Inför omsättning den 25 juni av lånet i Nordea gjordes en extra amortering på 500 000 kr. Föreningen har under året totalt amorterat 949 000 kr.

.

Redovisningsmetod

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

Årsavgifter och parkeringsplatshyror

Styrelsen ser ökade räntekostnader, ökade kostnader för el, vatten, värme och på vissa övriga tjänster. Styrelsen bevakar och följer noga det aktuella kostnadsläget och bibehåller nuvarande avgiftsnivå tills vidare, dock är det troligt med en avgiftshöjning under senast andra halvåret av 2023.

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

Kostnaden för garageplats är 800 kr per månad, för parkeringsplats på gatan 400 kr per månad och för MC-plats i garaget 200 kr per månad. För garageplats med elbilsladdare när den disponeras för laddbar bil gäller ett månatligt hyrestillägg om 150 kr. Tillkommer kostnad för förbrukad el.

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	3 391 145	1 977 075	713 904	148 029 124
Disposition av föregående års resultat:			342 775	371 129	-713 904	0
Årets resultat					120 679	120 679
Belopp vid årets utgång	70 000 000	71 947 000	3 733 920	2 348 204	120 679	148 149 803

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 348 203
årets vinst	120 679
	2 468 882
disponeras så att	
till underhållsfonden avsättes	480 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-249 150
i ny räkning överföres	2 238 032
	2 468 882

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 288 211	4 501 880
Övriga rörelseintäkter		21 924	23 701
Summa rörelseintäkter		4 310 135	4 525 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 219 581	-1 894 045
Övriga externa kostnader	4	-261 015	-218 247
Personalkostnader	5	-190 126	-190 975
Avskrivningar		-1 113 963	-1 113 963
Summa rörelsekostnader		-3 784 685	-3 417 230
Rörelseresultat		525 450	1 108 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 606	15 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-428 377	-410 147
Summa finansiella poster		-404 771	-394 447
Resultat efter finansiella poster		120 679	713 904
Årets resultat		120 679	713 904

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	200 352 203	201 466 166
Summa materiella anläggningstillgångar		200 352 203	201 466 166
Summa anläggningstillgångar		200 352 203	201 466 166
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	687 212	947 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	120 004	112 508
Summa kortfristiga fordringar		807 216	1 059 980
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 921 274	3 437 708
Summa kassa och bank		3 921 274	3 437 708
Summa omsättningstillgångar		4 728 490	4 497 688
SUMMA TILLGÅNGAR		205 080 693	205 963 854

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 947 000	141 947 000
Fond för yttre underhåll		3 733 920	3 391 145
Summa bundet eget kapital		145 680 920	145 338 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 348 203	1 977 074
Årets resultat		120 679	713 904
Summa fritt eget kapital		2 468 882	2 690 978
Summa eget kapital		148 149 802	148 029 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 889 520	35 700 620
Summa långfristiga skulder		18 889 520	35 700 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 965 100	21 103 000
Leverantörsskulder		178 332	157 466
Skatteskulder		255 664	236 824
Övriga skulder		2 952	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	639 323	736 821
Summa kortfristiga skulder		38 041 371	22 234 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 080 693	205 963 854

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	120 679	713 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 113 963	1 113 963
Förändring skatteskuld/fordran	18 840	5 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 253 482	1 833 443

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	121	-25 133
Förändring av leverantörsskulder	20 866	44 484
Förändring av kortfristiga skulder exkl.fastighetslån	-94 544	-27 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179 925	1 825 756

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	47 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	47 500

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån	-949 000	-4 372 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-949 000	-4 372 000

Årets kassaflöde	230 925	-2 498 744
-------------------------	----------------	-------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	4 286 215	6 784 959
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	4 517 140	4 286 215

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).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 893 161	4 108 980
P-plats och garage	395 050	392 900
	4 288 211	4 501 880

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	34 965	48 460
Trädgårdsskötsel	46 189	48 282
Brandskyddsarbete	68 779	0
Städkostnader	72 456	82 237
Hyra av entrémattor	0	18 736
Snöröjning/sandning	40 040	51 741
Besiktningsskostnader	38 244	0
Bevakningskostnader	14 557	14 026
Hisskostnader	67 371	68 396
Serviceavtal	4 988	4 457
Reparationer	141 331	108 065
Hissreparationer	1 955	2 476
Planerat underhåll	249 150	137 225
El	233 712	158 937
Värme	582 527	593 414
Vatten och avlopp	81 389	81 556
Avfallshantering	128 748	89 112
Försäkringskostnader	56 408	53 986
Arrendeavgift	1 089	1 425
Kabel-tv	135 650	132 505
Bredband	10 934	3 846
Teknisk förvaltning	0	21 375
Fastighetsavgift	103 292	99 212
Fastighetsskatt	32 940	20 220
Förbrukningsinventarier	25 142	8 203
Förbrukningsmaterial	47 725	46 153
	2 219 581	1 894 045

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	14 864	22 288
Hemsida	4 474	4 449
Porto	0	863
Föreningsgemensamma kostnader	31 260	15 020
Revisionsarvode	38 500	37 500
Ekonomisk förvaltning	93 246	89 850
Bankkostnader	1 675	1 620
Underhållsplan	12 625	12 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 162	5 034
Övriga poster	59 209	29 623
	261 015	218 247

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	155 000	155 000
Sociala avgifter	35 126	35 975
	190 126	190 975

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Ingående avskrivningar	-9 913 834	-8 799 871
Årets avskrivningar	-1 113 963	-1 113 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 027 797	-9 913 834
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Utgående redovisat värde	200 352 203	201 466 166
Taxeringsvärden byggnader	111 322 000	76 022 000
Taxeringsvärden mark	41 972 000	35 000 000
	153 294 000	111 022 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	91 347	98 964
Avräkningskonto förvaltare	595 865	848 508
	687 212	947 472

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv	35 080	33 256
Försäkring	61 115	56 408
Ekonomisk förvaltning	23 406	22 844
Arrendeavgift	403	0
	120 004	112 508

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken hypotek	0,49	2023-12-01	16 778 100	17 031 100
Swedbank hypotek	0,57	2024-10-25	18 939 520	18 989 520
Nordea hypotek	2,794	2023-06-15	20 137 000	20 783 000
Avgår kortfristig del av lån			-36 965 100	-21 103 000
			18 889 520	35 700 620

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: 50 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 36 915 100 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	45 461	25 757
Upplupna styrelsearvoden	140 800	140 800
Beräknade upplupna sociala avgifter	44 131	44 131
Beräknat arvode för revision	41 831	40 519
Förutbetalda avgifter och hyror	221 346	342 072
Fastighetsel	26 032	23 793
Fjärrvärme	93 068	87 955
Avfallshantering	5 947	5 775
Vatten- och avlopp	20 707	16 656
Snöröjning	0	6 656
Fastighetsskötsel	0	2 707
	639 323	736 821

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 500 000	69 500 000
	69 500 000	69 500 000

Stockholm, den dag som framgår av den digitala underskriften.

Niclas Hedin
ordförande

Otto Trobäck

Ulla Warolén

Mats Dunkars

Göran Aspegren

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
LR Bostadsrättsrevision

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 2022.

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 2022 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. 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 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

1(2)

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 2022 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 fortlöpa 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