

# Brf Mälarklippan

Org.nr: 769607-3316

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	20

Styrelsen för Brf Mälarklippan, organisationsnummer 769607-3316, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt lokaler med nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-13. De stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2017-04-05 har varit föremål för en stadgeändring vid en extra stämma 2023-05-03 och godkändes enhetligt vid ordinarie årsmöte 2023-05-29. Syftet med denna stadgeändring var att förbättra strukturen till fastighetsägarnas standard, att ta med förändringar i bostadsrättslagen och att i någon mån förenkla språket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bommen 8 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ormbergsvägen 4–24. Föreningen förvärvade fastigheten 20 december 2001. Fastighet byggdes ursprungligen till Landstinget 1982–83 och ombyggdes av JM till lägenheter och verksamhetslokaler 2002–2003. Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus med 5 våningar ovan mark och 3 våningar i källarplan. Källarplanen innehåller bland annat kommersiella lokaler samt garage.

Fastighetens uthyrningsbara ytor uppgår för närvarande till 20 665 m<sup>2</sup>, varav lägenheter 12 589 m<sup>2</sup>, lokaler 3 302 m<sup>2</sup> och garage 4 774 m<sup>2</sup>.

I föreningens garage finns 168 parkeringsplatser för bilar, varav 59 är försedda med totalt 30 dubbla laddboxar för laddning av elbilar, 5 platser för MC. Hela garaget är fr.o.m. 2018-10-01 uthyrt till Stockholm Stad Parkerings AB som bedriver parkeringsverksamhet i garaget. Det innebär att samtliga p-platser uthyres av Stockholm Stad Parkerings AB med obligatorisk moms till brf-medlemmar och övriga hyresgäster.

I garaget finns också 32 kajakplatser och fyra inhägnader för mopedparkering som hyrs ut till brf-medlemmar samt 6 stycken elladdplatser för elcyklar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If, via försäkringsmäklaren Gallagher, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Den ekonomiska förvaltningen sköttes av Fastighetsägarna Service Stockholm AB under perioden 2024-01-01 – 2024-03-31. Från 2024-04-01 har vi anlitat en ny ekonomisk förvaltning, Delagott Real Estate AB

Den tekniska förvaltningen har under året sköts av Driftia Förvaltning AB.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-12. På stämman deltog 41 medlemmar samt 1 deltagare digitalt. Stämman hölls i gemensamhetslokalen samt sändes digitalt på föreningens hemsida.

### Styrelse

Ordförande	Bengt Hansson
Kassör	Christer Karlsson
Vice ordförande	Jean Elias
Sekreterare	Lina Kamara
Ledamot	Jenny Rosell
Ledamot	Hans Söderström
Ledamot	Sven Klaesson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatet ut för Hans Söderström och Sven Klaesson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen kallat till två s.k. EKO pubar där verksamheten går igenom med medlemmarna.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg från HQV Stockholm AB med suppleant Lena Normanns, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Lena Solders (sammankallande), Helena Gille Östberg, Monica Norlander och Mina Voghera.

### Väsentliga händelser 2024.

#### Brandskydd

- Brandskyddsronder utförs systematisk av Driftia Förvaltning AB

#### Ekonomisk förvaltning

- Den av oss upphandlade ekonomisk förvaltningen hos Fastighetsägarna Service AB (FÅ) har totalt havererat. FÅ har bytt system och flera för oss viktiga funktioner har tagits bort. Det är omöjligt för oss att använda det nya systemet! Efter att ha kämpat i tre månader med ständiga löften om åtgärder och betungande extraarbete för kassören så gav vi upp och sade upp avtalet i den 25 januari 2024. Avslut blir 2024-03-31 vad avser bokföringen men 2024-06-30 vad avser aviseringen, då Fastighetsägarna har aviserat alla avgifter och hyror för perioden Q2 2024.
- Den nya ekonomiska förvaltaren, Delagott Real Estate AB, fungerar jättebra efter lite inkörnings problem.

#### Lokalhyreskontrakt

Lokalhyreskontrakt har omförhandlats för

- OPI från 2024-01-01 – 2027-12-31
- Hermelin Handels AB från 2024-04-01 – 2027-03-30
- Motor-Center i Gröndal AB (f.d. BVT) från 2024-01-01 – 2027-12-31
- Minh AB 2024-01-01 – 2026-12-31.

#### Lokalhyresgäster

- Hyresgäst Norbej Fastighetsutveckling AB har efter överenskommelse avflyttat i förtid per den 2024-06-15. Lokalen är därefter tom.
- ADI har sagt upp sin lokal för avflyttning 2024-02-29. OPI har tillträtt lokalen 2024-03-01. • Minh AB har av sagt sig halva sin lagerlokal och nytt kontrakt tecknats med Motor-Center Gröndal AB (f.d. BVT) från 2024-09-01.

## Hyresgästanpassningar

Hyresgästanpassningar har skett i följande lokal som finansieras med nya hyresavtal.

- OPI – ny belysning och värme- kyl system.
- Hermelin Handels AB – nya verkstad.
- Bil-Center i Gröndal AB – ny verkstadslokal.

## Fastigheten

- Återställande efter stamspolningens rörbrott har färdigställts både utanför gymmet, i berörd lägenhet och i berört källarförråd.
- Upphandling av fasadtvätt som slutade i tvätt och ommålning har genomförts. Fyra anbudsgivare lämnade offert och vi valde bort den dyraste och den billigaste och valde en som har redovisat eventuella Underentreprenörer. Samtliga är kollade via allabolag och UC. Arbetet genomförs i fem etapper under vecka 5-39 år 2025.
- Vi har handlat upp och genomfört utbyte av alla radiatorventiler, stamventiler och termostater på radiatorerna. 637 radiatorer berördes och drygt 100 stamventiler. Efterjustering sker under vintern i slutet februari-mars 2025. Tyvärr så slarvade man med att kontrollera tätheten på radiatorrör efter ingreppet. Detta resulterade i åtta vattensador som är under åtgärdande 2025.
- Vi har handlat upp en uppgradering av relaxen och dörrar i bastudelarna. Arbetet genomförs 2025.
- En vattenskada inträffade i en lägenhet på plan 6 i port 10. Orsaken var dålig infästning av balkongräcket på plan 7. Åtgärdades vid årsskiftet. Lägenheten har inga kvarstående skador.
- Renovering av badbryggan har genomförts och den har balanserats upp så att den ligger bättre i vattnet med kajaksjösättningsrampen.

## Solceller

- Solcellerna på taket hade en årsproduktion om ca 98.400 kWh, vilket var planerat.
- Överskottsproduktion som inträffade vid några tillfällen under sommaren är ytterst marginell. Dimensioneringen av anläggningen synes mitt i prick då vi inte vill ha någon försäljning av överskottsel.

## Upplysning om negativt resultat

Årets negativa resultat – 3.360 tkr skall ses mot bakgrund av att Brf Mälarklippan har ca 12.000 tkr i kassan. Med de projekt som föreningen avser att utföra under de närmaste åren 2025 – 2026 med en kostnad på ca 10.000 tkr så är styrelsen bedömning att föreningens likviditet är god och att inga förändringar av avgifterna till medlemmarna är aktuella de närmaste åren. Föreningens lokaler är fullt uthyrda till bra hyresnivåer och stabila lokalhyresgäster och de kommer att öka med index över de kommande åren. Den löpande verksamheten, inkluderat löpande och planerat underhåll exklusive ovanstående större projekt generar löpande ett likviditets överskott.

Styrelsen bedömning är således att föreningens ekonomi är god och stabil. Vidare är fastigheten belånad till Ca 28 % av bokfört värde. Marknadsvärdet torde överstiga bokfört värde.

Styrelsen jobbar nu med att upprätta en ny underhållsplan tillsammans med den nya ekonomiska förvaltaren Delagott Förvaltning som löper över 50 år, 2025 till 2074.

## Medlemsinformation

221 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 224

**130 bostadsrätter**

**224 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	13 119	12 742	12 347	11 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 3 360	- 239	- 111	- 2 699
Soliditet <sup>1</sup> , %	72	72	72	72

### Nyckeltal

Räntekänslighet, %	25	25
Energikostnad/kvm totalyta	135	123
Sparande/kvm totalyta	129	190
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	400	400
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	10 088	10 088
Skuldsättning / kvm totalyta	6 146	6 146
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	37	38

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 242 000	218 796 000	3 579 236	7 092 402	- 238 796	<b>335 470 842</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			2 000 000	-2 000 000		<b>0</b>
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-865 658	865 658		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				- 238 796	238 796	<b>0</b>
Årets resultat					- 3 360 174	<b>- 3 360 174</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>106 242 000</b>	<b>218 796 000</b>	<b>4 713 578</b>	<b>5 719 264</b>	<b>- 3 360 174</b>	<b>332 110 668</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 719 264
Årets resultat	- 3 360 174
<b>Totalt</b>	<b>2 359 090</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 2 153 220
Balanseras i ny räkning	2 512 310
<b>Totalt</b>	<b>2 359 090</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	2	13 118 590	12 742 040
Övriga rörelseintäkter	3	375 565	518 496

<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 494 155</b>	<b>13 260 536</b>
------------------------------	--	-------------------	-------------------

**RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll	4	-8 339 205	-6 370 708
Administration och förvaltning	5	-1 186 602	-926 838
Personalkostnader	6	-311 518	-290 477
Avskrivningar		-3 871 432	-3 703 341

<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 708 757</b>	<b>-11 291 364</b>
-------------------------------	--	--------------------	--------------------

**RÖRELSERESULTAT**

		<b>-214 602</b>	<b>1 969 172</b>
--	--	-----------------	------------------

**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363 444	342 014
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 509 016	-2 549 982

<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 145 572</b>	<b>-2 207 968</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		<b>-3 360 174</b>	<b>-238 796</b>
--	--	-------------------	-----------------

**RESULTAT FÖRE SKATT**

		<b>-3 360 174</b>	<b>-238 796</b>
--	--	-------------------	-----------------

**ÅRETS RESULTAT**

		<b>-3 360 174</b>	<b>-238 796</b>
--	--	-------------------	-----------------

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	446 975 613	450 719 498
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 265 642	1 205 052
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>449 241 255</b>	<b>451 924 550</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>449 241 255</b>	<b>451 924 550</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		136 038	38 986
Övriga fordringar	9	282 263	1 880 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	777 892	948 573
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 196 193</b>	<b>2 868 525</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	12 078 735	11 458 311
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 078 735</b>	<b>11 458 311</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 274 928</b>	<b>14 326 836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>462 516 183</b>	<b>466 251 386</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		325 038 000	325 038 000
Fond för yttre underhåll		4 713 578	3 579 236
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>329 751 578</b>	<b>328 617 236</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 719 264	7 092 402
Årets resultat		-3 360 174	-238 796
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 359 090</b>	<b>6 853 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>332 110 668</b>	<b>335 470 842</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 000 000	45 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>15 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	112 000 000	82 000 000
Leverantörsskulder		710 250	1 853 366
Skatteskulder		52 969	131 005
Övriga skulder		726 039	333 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 916 257	1 462 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>115 405 515</b>	<b>85 780 544</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>115 405 515</b>	<b>85 780 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>462 516 183</b>	<b>466 251 386</b>

# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-214 603	1 969 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 871 432	3 703 341
<b>Summa</b>	<b>3 656 829</b>	<b>5 672 513</b>
Erhållen ränta	363 444	342 014
Erlagd ränta	-3 509 016	-2 549 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>511 257</b>	<b>3 464 545</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	1 672 332	-447 524
Ökning av rörelseskulder	29 624 971	1 053 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>31 808 560</b>	<b>4 070 818</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-115 909	-206 757
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-1 072 228	-197 212
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 188 137</b>	<b>-403 969</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-30 000 000	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-30 000 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>620 423</b>	<b>666 849</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 458 311</b>	<b>10 791 461</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 078 735</b>	<b>11 458 311</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

### Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120
Tillkommande utgifter avseende ovanstående	20
Byggnadstillbehör	10-15
Maskiner och inventarier	5
Installationer	10
Hyresgästanpassningar	3-15

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	5 030 320	5 029 346
<b>Hyresintäkter</b>		
Lokaler	4 834 146	4 154 249
Fastighetsskatt	273 060	406 949
Hyresintäkter förråd m.m.	131 718	125 916
Garage och p-platser	2 098 538	2 042 133
Gästlgh, motion & gemensamhetslokal	246 950	192 050
Bredband	126 838	101 219
Hyresbortfall	-293 509	-65 395
	<b>7 417 742</b>	<b>6 957 121</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Debiterade elkostnader	670 529	755 573
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>13 118 590</b>	<b>12 742 040</b>

**Not 3. Övriga rörelseintäkter**

**Övriga rörelseintäkter**

Försäkringsersättningar

Övriga ersättningar och intäkter

**Totalt övriga rörelseintäkter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	269 278	53 160
	106 287	465 336
	<b>375 565</b>	<b>518 496</b>
	<b>375 565</b>	<b>518 496</b>

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	988 123	1 042 460
Uppvärmning	1 411 482	1 240 694
Vatten och avlopp	385 666	261 630
Sophämtning	61 918	92 468
Grovsopor	121 925	112 729
	<b>2 969 114</b>	<b>2 749 981</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	130 868	122 633
Brandskydd	5 591	86 473
Serviceavtal	134 400	145 262
	<b>270 859</b>	<b>354 367</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	213 361	173 604
Fastighetsskötsel extra	67 980	51 540
Fastighetsstäd	285 341	243 694
Fastighetsstäd extra	166 844	80 399
Matthyra	39 867	31 901
Trädgårdsskötsel	100 002	214 690
Trädgårdsskötsel extra	99 255	1 356
Snöröjning/sandning	46 686	99 003
	<b>1 019 336</b>	<b>896 187</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Kabel-TV	195 510	142 560
Bredband	110 485	114 415
	<b>305 995</b>	<b>256 975</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	207 668	210 753
Fastighetsavgift	211 900	206 570
Fastighetsskatt	462 000	462 000
	<b>881 568</b>	<b>879 323</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	76 613	85 878
Gemensamma utrymmen	4 946	16 140
Lokaler	114 692	194 271
Brf lägenheter - avlopp	9 980	6 556
Försäkringskostnader	532 882	65 371
	<b>739 113</b>	<b>368 215</b>
<b>Underhåll</b>		
Byggnad	2 016 821	685 989
Gemensamma utrymmen	8 262	0
Lokaler	1 004 739	47 431
El	20 192	20 831
Ej avdragsgill moms - planerat underhåll	342 610	111 408
Aktiveringar	-1 239 403	0
	<b>2 153 220</b>	<b>865 659</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>8 339 205</b>	<b>6 370 708</b>

## Not 5. Administration och förvaltning

### Förvaltningskostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 200
Trivselkostnader	44 526	44 487
Trycksaker	650	650
Postbefordran	1 261	0
Revisionsarvoden	31 050	29 112
Kostn årsstämma/styrelse	33 890	23 391
Ekonomisk förvaltning	79 789	131 882
Ekonomisk förvaltn - utöver avtal	1 560	0
Administration	1 373	525
Panter och överlåtelse	7 496	11 025
Konsultarvode	213 551	72 740
Bankkostnader	17 004	8 484
Övriga externa tjänster	5 731	11 258
Medlemsavgifter	6 093	22 672
Ej avdragsgill moms - driftskostnader	742 628	569 412
	<b>1 186 602</b>	<b>926 838</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>1 186 602</b>	<b>926 838</b>

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

	2024	2023
Styrelsearvode	240 661	224 699
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Övriga arvoden och löner	16 000	9 496
Sociala kostnader	54 857	56 282
	<b>70 857</b>	<b>65 778</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>311 518</b>	<b>290 477</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	364 644 994	364 644 994
Anskaffningsvärde mark	125 434 736	125 434 736
Anskaffningsvärde standardförbättringar	3 636 157	3 636 157
Inköp	115 909	206 757
Omklassificeringar	-755 790	0
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier	2 526 698	2 319 941
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>495 602 704</b>	<b>496 242 585</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 45 523 087	- 41 976 212
Omklassificeringar	411 245	0
Årets avskrivningar	- 3 515 249	- 3 546 875
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-48 627 091</b>	<b>-45 523 087</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>446 975 613</b>	<b>450 719 498</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	312 000 000	312 000 000
Taxeringsvärde mark	268 200 000	268 200 000
	<b>580 200 000</b>	<b>580 200 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	534 000 000	534 000 000
Lokaler	46 200 000	46 200 000
	<b>580 200 000</b>	<b>580 200 000</b>
<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	1 946 977	1 749 765
Inköp	1 072 228	197 212
Omklassificeringar	755 790	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 774 995</b>	<b>1 946 977</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 741 925	- 585 459
Omklassificeringar	- 411 245	0
Årets avskrivningar	- 356 183	- 156 466
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 1 509 353</b>	<b>- 741 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 265 642</b>	<b>1 205 052</b>
<b>Not 9. Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avräkningskonto Fastighetsägarna	0	1 844 538
Skattekonto	112 600	36 274
Övriga fordringar	169 663	154
<b>Summa</b>	<b>282 263</b>	<b>1 880 966</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
P-automat	0	14 924
Sthlm Parkering	171 762	173 116
Kabel-TV och bredband	78 789	59 394
Förutbetald el och lokalkostnader	65 823	274 446
Fastighetskötsel kvartal 1	74 289	51 120
Fastighetsförsäkring	68 738	53 913
Städning	23 926	22 154
Infometric	0	24 030
Förutbetalda räntekostnader	0	72 533
Upplupna ränteintäkt bundna placeringar	36 227	202 943
Waybler	14 494	0
Försäkringssersättning	79 376	0
Ekonomisk förvaltning kvartal 1	43 683	0
Bostadsrätterna	8 860	0
Addsecure	9 540	0
Övrigt	102 386	0
<b>Summa</b>	<b>777 893</b>	<b>948 573</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Nordea transaktionskonto	1 262 431	0
Nordea sparkonto	807 721	145 774
Nordea swish	8 582	212 537
Nordea placeringskonto	10 000 000	11 100 000
<b>Summa</b>	<b>12 078 734</b>	<b>11 458 311</b>

#### Not 12. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
Nordea	2026-07-15	0,600 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-06-12	2,978 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2025-06-17	2,972 %	17 000 000	17 000 000
Nordea	2025-07-24	3,360 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-09-22	2,934 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2025-10-28	3,238 %	7 000 000	7 000 000
Nordea	2025-12-02	2,925 %	8 000 000	8 000 000
Nordea	2025-06-12	0,870 %	30 000 000	30 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>127 000 000</b>	<b>127 000 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-112 000 000	-82 000 000
			<b>15 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

<b>Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda intäkter	1 246 732	1 066 874
Upplupna sociala avgifter	0	56 282
Upplupna räntekostnader	238 616	121 330
Upplupen elkostnader	126 535	0
Upplupen värmekostnader	187 029	0
Upplupen vatten- och avloppskostnader	58 430	0
Upplupen sophämtning	23 915	0
Upplupen revisionsarvode	35 000	35 000
Övrigt	0	182 817
<b>Summa</b>	<b>1 916 257</b>	<b>1 462 303</b>

#### Not 14. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	170 000 000	170 000 000
<b>Summa:</b>	<b>170 000 000</b>	<b>170 000 000</b>

#### Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Nytt hyresavtal har tecknat på den tomma lokalen med tillträde 2025-08-01.
- Arbetet med Relaxens uppgradering pågår för fullt och beräknas avslutat under maj månad 2025.
- Vi har upphandlat ett byggande av brandceller i garaget plan 1. Däcksförvaringen måste ha särskilda brandceller. Åtgärderna genomförs i vår och sommar.
- Vi har handlat upp en ommålning av sporthallens väggar till en höjd av ca 240 centimeter över golvet. Det är ett väldigt slitage i de lägre delarna av väggarna så de mår bra av en uppfräschning.
- Värmeinjusteringen har genomförts och generellt är det bättre värmekomfort i lägenheterna på plan 7 än tidigare. Vi har fortfarande en del problem med badrum som saknar golvvärme men åtgärder för detta sker under år 2025.

# Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Bengt Hansson

---

Christer Karlsson

---

Jean Elias

---

Lina Kamara

---

Jenny Rosell

---

Hans Söderström

---

Sven Klaesson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 08:04

SENT BY OWNER:

Katarina Nyberg · 13.05.2025 08:47

DOCUMENT ID:

rkeAMiwlbel

ENVELOPE ID:

ByRGjDxWgg-rkeAMiwlbel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Mälarklippan signeringsversion.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. BENGT ÅKE HANSSON</b> ordf@malarklippan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:44 13.05.2025 09:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/13) IP: 92.244.2.212
<b>2. Christer Karlsson</b> ekonomi@malarklippan.onmicrosof.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:12 13.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/10) IP: 92.244.2.210
<b>3. Hans Erik Söderström</b> energi@malarklippan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	13.05.2025 11:31 13.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/21) IP: 94.137.121.122
<b>4. LINA KAMARA</b> sekreterare@malarklippan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	13.05.2025 21:07 13.05.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/02) IP: 84.216.98.25
<b>5. JEAN MOKDESSI ELIAS</b> info@malarklippan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	13.05.2025 21:28 13.05.2025 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/17) IP: 178.78.247.2
<b>6. Jenny Rosell</b> bokning@malarklippan.onmicrosof.com	Signed Authenticated	14.05.2025 07:49 14.05.2025 07:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/15) IP: 94.234.77.237
<b>7. SVEN KLAESSON</b> miljo@malarklippan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	14.05.2025 18:57 14.05.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/07) IP: 92.244.2.202
<b>8. SARA KATARINA NYBERG</b>	Signed	15.05.2025 08:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Authenticated	15.05.2025 08:04	Low	IP: 4.223.125.171

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed