

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF MASTEN I BOLINDER STRAND

2023

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MASTEN I BOLINDER STRAND

Tid: Torsdagen den 16 maj 2024, kl. 19:00

Lokal: Folkets Hus, Kallhäll

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Andra beslutet av två gällande antagande av nya stadgar. Stämman har bifallit första beslutet.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Masten i Bolinder Strand
Org nr 769614-7086

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 8 |
| - tilläggsupplysningar | 9 |

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|--------------------|------------|-------------------|
| Per-Olof Andersson | Ordförande | 2024 |
| Camilla Rubinstein | Ledamot | 2024 |
| Kerstin Melin | Ledamot | 2025 |
| Göran Reinholdsson | Ledamot | 2024 |
| Annika Wiktorin | Ledamot | 2025 |
| Sara Eriksson | Suppleant | 2024 |

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-10-04.

Föreningens styrelse har sitt säte i Järfälla, Järfälla kommun.

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

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Till valberedning för tiden intill nästa ordinarie stämma hållits valdes styrelse.

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen exklusive arbetsgivaravgifter.
Föreningsstämman beslutade även om ett arvode på 800 kr per person till valberedningen.

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Föreningen har den 9 november 2007 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:50 i Järfälla kommun. Lagfart erhöles den 22 december 2008. Fastighetens värdeår är 2009. På fastigheten finns det två flerbostadshus i åtta våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 3 828 m². Föreningen Brf Masten i Bolinder Strand och Brf Strandtorget har den 1 januari 2010 förvärvat fastigheten Kallhäll 1:78 i Järfälla kommun som garage. Lagfart erhöles den 27 januari 2010. Garaget består av 20 parkeringsplatser med tillhörande förråd. Garaget delas lika med Brf Strandtorget. Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser varav 10 i garage.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i IF Försäkringar och garaget är försäkrat hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med NSF Städ avseende lokalvård, AB C. Malms avseende snöröjning samt med WIAB för teknisk anläggning och fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret haft oförändrade avgifter för bostadsrätter.
Utbetalningen har gjorts med 2 000 000 kr till JM avseende fasadrenoveringen enligt avtal.

Flerårsöversikt

| | | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 3 319 851 | 3 175 540 | 2 922 285 | 3 145 220 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 52 985 | 36 535 | -88 767 | 215 974 |
| Soliditet | % | 83 | 83 | 83 | 83 |
| Likviditet | % | 213 | 333 | 280 | 285 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 750 | 750 | 750 | 750 |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 750 | | | |
| Skuldsättning per kvm | kr | 5 894 | 6 001 | 6 108 | 6 215 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt | kr | 5 894 | 6 001 | 6 108 | 6 215 |
| Energikostnad per kvm | kr | 193 | 164 | 157 | 136 |
| Räntekänslighet (grundavgift) | % | 7,9 | 8,0 | 8,1 | 8,3 |
| Räntekänslighet (total avgift) | % | 7,9 | | | |
| Sparande per kvm | kr | 339 | 352 | 311 | 356 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | % | 86,07 | | | |

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, värme, vatten ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

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

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Eget kapital

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 54 346 000 | 57 994 000 | 1 151 527 | -86 981 | 36 535 |
| Reservering till yttre fond | | | 204 000 | -204 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -148 744 | 148 744 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | 36 535 | -36 535 |
| Årets resultat | | | | | 52 985 |
| Belopp vid årets utgång | 54 346 000 | 57 994 000 | 1 206 783 | -105 702 | 52 985 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|----------|
| Balanserat resultat | -105 702 |
| Årets resultat | 52 985 |
| | <hr/> |
| | -52 717 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 204 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -50 802 |
| I ny räkning balanseras | -205 915 |
| | <hr/> |
| | -52 717 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|---------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 52 985 |
| Dispositioner | -153 198 |
| | <hr/> |

Årets resultat efter dispositioner -100 213

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 359 981

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1,2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 3 319 851 | 3 175 540 |
| Övriga rörelseintäkter | | 15 738 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 335 589 | 3 175 540 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 435 273 | -1 377 969 |
| Periodiskt underhåll | 5 | -50 802 | -148 744 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -141 067 | -111 947 |
| Arvoden och personalkostnader | 7 | -89 189 | -92 399 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 209 457 | -1 161 114 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 925 788 | -2 892 173 |
| Rörelseresultat | | 409 801 | 283 367 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 68 204 | 11 972 |
| Räntekostnader | | -425 020 | -258 804 |
| Summa finansiella poster | | -356 816 | -246 832 |
| Resultat efter finansiella poster | | 52 985 | 36 535 |
| Årets resultat | | 52 985 | 36 535 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 52 985 | 36 535 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 50 802 | 148 744 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -204 000 | -204 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -100 213 | -18 721 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | 1,2 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 134 424 315 | 133 204 070 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 81 916 | 94 489 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11 | 0 | 417 129 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>134 506 231</u> | <u>133 715 688</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 134 506 231 | 133 715 688 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 60 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 301 | 35 344 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 127 488 | 133 590 |
| Klientmedel i SHB | | 2 023 178 | 3 087 069 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>2 151 027</u> | <u>3 256 003</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | | 0 | 12 246 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>0</u> | <u>12 246</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 151 027 | 3 268 249 |
| Summa tillgångar | | 136 657 258 | 136 983 937 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser och upplåtelseavgifter | | 112 340 000 | 112 340 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 206 783 | 1 151 527 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>113 546 783</u> | <u>113 491 527</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -105 702 | -86 981 |
| Årets resultat | | 52 985 | 36 535 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-52 717</u> | <u>-50 446</u> |
| Summa eget kapital | | 113 494 066 | 113 441 081 |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 6 773 530 | 15 163 530 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>6 773 530</u> | <u>15 163 530</u> |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 14 | 15 789 000 | 7 809 000 |
| Leverantörsskulder | | 75 731 | 70 577 |
| Skatteskulder | | 17 658 | 49 002 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 507 273 | 450 747 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>16 389 662</u> | <u>8 379 326</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 136 657 258 | 136 983 937 |

Kassaflödesanalys

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

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 409 801 283 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm
Avskrivningar 1 209 457 1 161 114

Erhållen ränta 68 204 11 972
Erlagd ränta -425 020 -258 804

1 262 442 **1 197 649**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 41 085 -43 971
Ökning/minskning leverantörsskulder 5 154 -2 348
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 25 182 -23 116

Kassaflöde från den löpande verksamheten **1 333 863** **1 128 214**

Investeringsverksamheten

Investeringar i inventarier 0 -107 062
Investeringar i pågående arbete avseende fasadrenovering -2 000 000 -206 416

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 000 000** **-313 478**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -410 000 -410 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-410 000** **-410 000**

Årets kassaflöde **-1 076 137** **404 736**

Likvida medel vid årets början **3 099 315** **2 694 579**

Likvida medel vid årets slut **2 023 178** **3 099 315**

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 år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

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 | 100 år | (t.o.m. år 2109) |
| Fasad (fastighetsförbättring) | 50 år | (t.o.m. år 2072) |

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 sparandet 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 sparandet 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

Omsättning av lån cirka 15 000 000 kr kommer att genomföras under april 2024.

Styrelsen har i samband med budget för 2024 beslutat om avgiftshöjning med 10% på bostadsrätter och parkeringsplatser, höjningen gäller från 1 januari år 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 | 2 870 846 | 2 871 096 |
| Hyror parkering | 281 009 | 273 600 |
| Övriga intäkter/ers biljardshus | 168 201 | 35 098 |
| Återförda reserveringar/återför skatt | 13 345 | 12 246 |
| Brutto | <u>3 333 401</u> | <u>3 192 040</u> |
| Hysesförluster vakanser parkering | -12 350 | -13 300 |
| Övriga vakanser hyresförluster | -1 200 | -3 200 |
| Summa nettoomsättning | <u>3 319 851</u> | <u>3 175 540</u> |

I årsavgiften ingår el, vatten och kabel-tv.

Årsavgiften för parkering debiteras medlemen separat.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansiera 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 | 73 723 | 141 462 |
| Reparationer, löpande underhåll | 105 673 | 113 226 |
| Elavgifter | 188 768 | 132 237 |
| Uppvärmning | 462 396 | 400 995 |
| Vatten och avlopp | 89 499 | 94 917 |
| Renhållning | 98 419 | 91 735 |
| Försäkringar | 69 408 | 63 359 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 72 928 | 75 020 |
| Kabel-TV / Internet | 152 822 | 150 408 |
| Övriga fastighetskostnader | 21 853 | 18 045 |
| Fastighetsavgift/fastighetskatt | 99 784 | 96 564 |
| Summa driftskostnader | <u>1 435 273</u> | <u>1 377 968</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 vvc pump | 40 577 | 0 |
| Sanering | 10 225 | 0 |
| Underhållspolning | 0 | 40 000 |
| Byte ventiler | 0 | 108 744 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>50 802</u> | <u>148 744</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 | 7 664 | 0 |
| Kommunikation | 4 837 | 5 346 |
| Porto | 0 | 130 |
| Revision | 23 500 | 16 000 |
| Föreningsmöten | 10 469 | 3 343 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 81 020 | 79 940 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 065 | 1 305 |
| Övriga externa tjänster | 6 512 | 5 884 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>141 067</u> | <u>111 948</u> |

Not 7 Arvoden och personalkostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 60 000 | 48 300 |
| Arvode övrigt* | 17 601 | 30 100 |
| Sociala kostnader | 10 398 | 13 999 |
| Kostnadsersättning | 1 191 | 0 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>89 190</u> | <u>92 399</u> |

* År 2022 avser 1 600kr valberedning, 28 500 kr avser extararvode fasadprojekt enl. stämmobeslut

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 | 68 169 | 11 938 |
| Övriga ränteintäkter | 35 | 34 |
| Summa finansiella intäkter | <u>68 204</u> | <u>11 972</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 111 419 000 | 111 419 000 |
| Inköp/Aktiveringar | 2 417 129 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 113 836 129 | 111 419 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -11 495 930 | -10 347 389 |
| Årets avskrivningar | -1 196 884 | -1 148 541 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -12 692 814 | -11 495 930 |
| Utgående planenligt värde | <u>101 143 315</u> | <u>99 923 070</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 33 281 000 | 33 281 000 |
| Utgående planenligt värde | 33 281 000 | 33 281 000 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>134 424 315</u> | <u>133 204 070</u> |

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 68 000 000 | 68 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 20 000 000 | 20 000 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 88 000 000 | 88 000 000 |
| Lokaler | 2 669 000 | 2 669 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 90 669 000 | 90 669 000 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 107 062 | 0 |
| Årets anskaffningar/laddbox* och dörröppnare | 0 | 107 062 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 107 062 | 107 062 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -12 573 | 0 |
| Årets avskrivningar | -12 573 | -12 573 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -25 146 | -12 573 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>81 916</u> | <u>94 489</u> |

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 417 129 | 210 713 |
| - Inköp fasadrenovering | 2 000 000 | 206 416 |
| - Omklassificeringar m m | -2 417 129 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 417 129 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Redovisat värde | <u>0</u> | <u>417 129</u> |

Not 12 Övriga fordringar

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---|-------------------|----------------------|
| Skattekontot | 301 | 245 |
| Fordringar Brf Strandtorget i Bolinder strand | 0 | 35 099 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>301</u> | <u>35 344</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> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SHYP | 1,20 | 2024-03-29 | 8 240 000 |
| SHYP | 0,60 | 2025-12-29 | 6 923 530 |
| SHYP | 4,04 | 2024-03-29 | 7 399 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 22 562 530 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -410 000 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -15 379 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 6 773 530 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 20 512 530 |

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

32 400 000

32 400 000

Summa ställda säkerheter

32 400 000

32 400 000

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per-Olof Andersson
Ordförande

Kerstin Melin

Göran Reinholdsson

Annika Wiktorin

Camilla Rubinstein

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

Ernst & Young

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER-OLOF ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 21:07:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER-OLOF ANDERSSON

Datum

Per-Olof Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.250.135

ANNIKA WIKTORIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-19 07:01:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annika Birgitta Wiktorin

Datum

Annika Wiktorin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.253.234.54

GÖRAN REINHOLDSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-15 15:24:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN REINHOLDSSON

Datum

Göran Reinholdsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.108.122

KERSTIN MELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-18 08:22:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KERSTIN AGNETA MELIN

Datum

Kerstin Melin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.190.64.150

CAMILLA RUBINSTEIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-10 18:22:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Rebecka Rubinstein

Datum

Camilla Rubinstein

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.188.32.166

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-22 07:59:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.62.80.33

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Masten i Bolinder Strand

Org.nr 769614-7086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Masten i Bolinder Strand 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 11 april 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Brf Masten i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-22 08:00:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 145.62.80.33