

BRF Mältaren
Org nr 717000-0215

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 2023-05-25 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Per Johansson	Ordförande	2024
Daniel Kullman	Sekreterare	2024
Göran Fredriksson	Ledamot	2025
Susanne Franson	Ledamot	2025
Joakim Bolinder	Suppleant	2024
Jonathan Sjöberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-24.
Föreningens styrelse har sitt säte i Enköping, Enköpings kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Susann Färnkvist, Annika Lindkvist och Stefan Wiklund.

Föreningsstämman reserverade 121 800 kr i arvode till styrelsen, 38 325 kr till vicevärd och 11 555 kr till valberedning.

Föreningen innehar fastigheterna nr 31:13 och 32:8 i kv Centrum, Enköping, innehållande 87 lägenheter, 1 butik, 4 kontor, lager och garage fördelade enligt följande:

18 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
44 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök

Total yta är 7 501 m², varav boyta 6 359 m², lokalyta 740 m² och garageyta 402 m².
Butik, kontor, lager och 27 garage uthyres. Lägenheterna innehas med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 14 st bostadsrätter överlåtit.

Styrelsen har upprättat en egen underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i if Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat brand, vattenskada, inbrott, skadedjur och ansvarighet.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna MittNord.
Vicevärdssysslan har innehafts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

- Föreningen har fått nya stadgar från och med 23-11-24.
- Tillsyn av lägenheter har genomförts vid 10 tillfällen främst i samband med försäljning.
- Introduktion för nya medlemmar och hyresgäster har genomförts vid 6 tillfällen med deltagande från 10 lägenheter.
- Avgiftshöjningar från och med 2023-01-01 med 7% på lägenheter.
- Bränsletillägget för lägenheter höjs med 7%.
- Hyreshöjningar från och med 2023-01-01 med 5% på garage och parkeringar.
- Införandet av gemensamt elabonnemang med individuell mätning (IMD-el).
- Relining av stående avloppsstammar och avloppsgrodor i anslutning till skyddsrummen.
- Relining av dagvattenledning under Eriksgatan 11B.
- Slutfört översyn, uppsägning och framtagande av nya hyresavtal för lokaler, hobbyrum och förråd.
- Rengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av lägenheter och lokaler med mekaniskt frånluftssystem.
- Byte av belysning i tvättstugor.
- Montera en bom i anslutning till Rådmansgatan 4A.
- Införskaffat en hjärtstartare som har placerats utanför tvättstugan på Rådmansgatan.
- Genomfört en utbildning i hantering av hjärtstartare.
- Omläggning av föreningslån på 2 416 096 kr till 2026-09-30 med en ränta på 4,84 %.
- Omläggning av föreningslån på 1.867.763 kr till 2024-03-01 med en ränta på 4,47 %.
- Rengöring och inoljning av uteplats.
- Rengöring och inoljning av återvinningshus.
- Nya sarger på sandlådan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret fram tills 2024-05-14

- Avgiftshöjningar från och med 2024-01-01 med 7% på lägenheter.
- Bränsletillägget för lägenheter höjs med 12%.
- Hyreshöjningar från och med 2024-01-01 med 25% på garage och parkeringar.
- Omläggning av föreningslån på 1.846 047 kr till 2024-06-01 med en ränta på 5,10 %.
- Framtagande underlag för byte av lägenhetsdörrar och låssystem.

- Rengöring och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av nya lägenheter med fläktstyrt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX-aggregat).

Övrigt

Föreningen genomförde i mitten av 1990-talet en ROT-renovering av fastigheten (Reparation, Ombyggnad, Tillbyggnad). Styrelsens bedömning är att det inom 10-15 år krävs åtgärder motsvarande ROT-renoveringen i fastigheten för att säkerställa funktionaliteten.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 562 312	4 019 945	3 743 464	3 638 066
Resultat efter finansiella poster	kr	-344 830	-11 147	-659 138	-19 199
Soliditet	%	35	37	37	36
Likviditet	%	410	510	535	842
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	503	470	457	434
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	607			
Skuldsättning per kvm	kr	1 665	1 679	1 693	1 712
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	1 964	1 980	2 050	2 074
Energikostnad per kvm	kr	198	167	176	159
Räntekänslighet (grundavgift)	%	3,9	4,2	4,5	4,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	3,2			
Sparande per kvm	kr	111	113	104	117
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	83,47			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning 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.

Uppllysning vid förlust

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

Föreningen har under året haft stora underhållskostnader som medfört ett negativt resultat. Trots detta har föreningen ett positivt kassaflöde för året.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	672 761	1 139 391	2 781 180	3 202 295	-11 147
Reservering till yttre fond			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-267 316	267 316	
Balansering av föregående års resultat				-11 147	11 147
Årets resultat					-344 830
Belopp vid årets utgång	672 761	1 139 391	2 713 864	3 258 464	-344 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 258 464
Årets resultat	-344 830
	<hr/>
	2 913 634

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-793 370
I ny räkning balanseras	3 507 004
	<hr/>
	2 913 634

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-344 830
Dispositioner	593 370
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	248 540

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 120 494
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 562 312	4 019 945
Övriga rörelseintäkter		62 821	20 835
Summa rörelseintäkter		4 625 133	4 040 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 092 588	-2 773 968
Periodiskt underhåll	5	-793 370	-267 316
Övriga externa kostnader	6	-306 158	-219 735
Arvoden och personalkostnader	7	-207 226	-214 008
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-443 546	-589 706
Summa rörelsekostnader		-4 842 888	-4 064 733
Rörelseresultat		-217 755	-23 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	240 908	152 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-367 983	-139 232
Summa finansiella poster		-127 075	12 806
Resultat efter finansiella poster		-344 830	-11 147
Årets resultat		-344 830	-11 147
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-344 830	-11 147
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		793 370	267 316
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		248 540	56 169

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 723 526	16 167 072
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 723 526</u>	<u>16 167 072</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		10 700	10 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		15 734 226	16 177 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	115 169	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 689	222 762
Klientmedel i SHB		4 988 955	4 815 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 351 813</u>	<u>5 039 362</u>
Summa omsättningstillgångar		5 351 813	5 039 362
Summa tillgångar		21 086 039	21 217 134

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		672 761	672 761
Upplåtelseavgifter		1 139 391	1 139 391
Fond för yttre underhåll		2 713 864	2 781 180
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 526 016</u>	<u>4 593 332</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 258 464	3 202 296
Årets resultat		-344 830	-11 147
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 913 634</u>	<u>3 191 149</u>
Summa eget kapital		7 439 650	7 784 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 132 805	8 203 931
Summa långfristiga skulder		3 132 805	8 203 931
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 357 302	4 388 752
Leverantörsskulder		386 576	180 548
Skatteskulder		26 743	18 876
Övriga skulder	13	95 797	77 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		647 166	562 549
Summa kortfristiga skulder		10 513 584	5 228 722
Summa eget kapital och skulder		21 086 039	21 217 134

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-217 755	-23 953
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	443 546	589 706
Erhållen ränta	91 108	23 638
Erhållna utdelningar	149 800	128 400
Erlagd ränta	-367 983	-139 232
	98 716	578 559
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-138 722	-42 273
Ökning/minskning leverantörsskulder	206 028	34 968
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	110 283	50 443
	276 305	621 697
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-326 953
	0	-326 953
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-102 576	-133 240
	-102 576	-133 240
Årets kassaflöde	173 729	161 504
Likvida medel vid årets början	4 815 225	4 653 721
Likvida medel vid årets slut	4 988 954	4 815 225

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 7 år till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,30 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 195 528	2 986 392
Hyror lokaler	233 409	229 957
Hyror parkering	216 789	202 196
Uppvärmningsavgifter	419 964	392 768
Elavgifter	260 528	1 133
Övriga hyresintäkter	102 140	86 835
Kabel-TV avgifter	104 400	104 400
Övriga hyrestillägg	3 888	3 888
Övriga intäkter	25 778	14 977
Brutto	4 562 424	4 022 546
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-2 529
Övriga vakanser hyresförluster	-111	0
Övriga hyresnedsättningar	0	-72
Summa nettoomsättning	<u>4 562 313</u>	<u>4 019 945</u>

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

Årsavgiften för el debiteras melammarna utefter IMD, individuell mätning och debitering.

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

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

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	397 965	376 019
Reparationer, löpande underhåll	256 381	318 316
Försäkringsskadekostnader	158 825	88 690
Elavgifter	416 891	254 342
Uppvärmning	775 629	722 517
Vatten och avlopp	289 109	272 442

BRF Mältaren
717000-0215

12(15)

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Renhållning	160 787	149 941
Försäkringar	318 356	272 033
Kabel-TV / Internet	98 376	121 842
Övriga fastighetskostnader	32 206	15 854
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	188 063	181 973
Summa driftskostnader	<u>3 092 588</u>	<u>2 773 969</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Ny matning till mätartavla	72 344	0
Cykelrum	18 264	0
Bilspärr	20 933	0
Dörrautomatik	20 625	0
Kostnader IMD	36 329	0
OVK	143 125	0
Relining	481 750	0
Fastighetsspolnong	0	101 860
Dörrautomatiker	0	38 750
Va-anläggningsavgift	0	64 206
Plåtslageri	0	62 500
Summa periodiskt underhåll	<u>793 370</u>	<u>267 316</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Förbrukningsinventarier	35 709	2 457
Kontorsmaterial	10 617	3 506
Kommunikation	4 488	5 128
Porto	879	260
Revision	29 375	16 600
Föreningsmöten	24 845	12 247
Ekonomisk och administrativ förvaltning	118 175	116 595
Övriga förvaltningskostnader	30 759	25 167
Konsultarvoden	2 188	21 133
Övriga externa tjänster	33 110	0
Medlems- och föreningsavgifter	16 013	16 642
Summa övriga externa kostnader	<u>306 158</u>	<u>219 735</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	121 730	120 909
Arvode vicevärd	36 722	38 245
Arvode övrigt	11 556	11 551
Sociala kostnader	35 781	38 924
Kostnadsersättning	1 437	379
Övriga personalkostnader	0	4 000
Summa arvoden, personalkostnader	<u>207 226</u>	<u>214 008</u>

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	90 905	23 482
Övriga ränteintäkter	203	156
Utdelning MBF	149 800	128 400
Summa finansiella intäkter	<u>240 908</u>	<u>152 038</u>

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 641 547	25 314 594
Inköp/Aktiveringar, installation av individuell avläsning av el	0	326 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 641 547	25 641 547
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 331 475	-9 741 769
Årets avskrivningar	-443 546	-589 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 775 021	-10 331 475
Utgående planenligt värde	<u>14 866 526</u>	<u>15 310 072</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	857 000	857 000
Utgående planenligt värde	857 000	857 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>15 723 526</u>	<u>16 167 072</u>

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 909 000	59 909 000
Taxeringsvärde mark	27 273 000	27 273 000
	87 182 000	87 182 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	82 200 000	82 200 000
Lokaler	4 982 000	4 982 000
	87 182 000	87 182 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
--	-------------------	-------------------

Skattekontot	1 408	1 375
Övriga fordringar	113 761	0
	115 169	1 375

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,47	2024-03-01	1 851 476
Stadshypotek	4,84	2026-09-30	2 388 704
Stadshypotek	0,96	2024-06-01	3 083 108
Stadshypotek	4,00	2024-12-01	5 166 819

Summa skulder till kreditinstitut	12 490 107
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-148 572
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-9 208 730
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 132 805
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	11 747 247

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

22 939 000

22 939 000

Summa ställda säkerheter

22 939 000

22 939 000

Not 13 Övriga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Personalens källskatt

47 061

48 249

Sociala avgifter

26 552

29 688

Skulder till MBF

22 184

60

Summa övriga kortfristiga skulder

95 797

77 997

Enköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Per Johansson
Ordförande

Daniel Kullman

Göran Fredriksson

Susanne Fransson

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

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

PER JOHANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 13:24:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER JOHANSSON

Datum

Per Johansson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.136.158

GÖRAN FREDRIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 13:20:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN FREDRIKSSON

Datum

Göran Fredriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.187.175.23

SUSANNE FRANSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-13 06:54:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Fransson

Datum

Susanne Fransson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 172.226.48.42

DANIEL KULLMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-11 13:29:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Daniel Kullman

Datum

Daniel Kullman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.172.66.65

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 06:31:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.104

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mältaren, org.nr 717000-0215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mältaren för år 2023 (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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Mältaren för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 bebyggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-16 06:32:14 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.104