

Årsredovisning 2023

Brf Norr Mälärstrand 100

716421-8740



Simpleko

Signed document (SJN3xy)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten System 5. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 57 bostadsrätter om totalt 3 319 kvm och 2 lokaler om 369 kvm. Värdeår är 1952.

Lägenhetsfördelning (varav en hyresrätt):

23 st - 1 rum och kök

18 st - 2 rum och kök

8 st - 3 rum och kök

8 st - 5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Roger Eriksson	Ordförande
Johan Henrik Biverstål	Styrelseledamot
Markus Daniel Hultberg	Styrelseledamot
Carl Christian Heimdahl	Styrelseledamot
Leif Bengtsberg	Styrelseledamot
Mikael Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Jenny Berglund & Magnus Löfvenberg

Firmateckning

Föreningen tecknas av hela styrelsen eller av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Martin Karlsson Hassel Revisor Medlemsrevisor
Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision, Externrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Extra stämman var stämmobeslut 1 (av 2) för uppdatering av föreningens stadgar för att harmonisera med nya lagkrav.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Installation av nytt skalskydd inkl. digitala informations- och bokningstavlor
- 2023 ● Stamspolning Relining av horisontella avloppsstammar under källarplan Ommålning och installation av nya armaturer i entréplanet interiört Installation av nödtelefon i hissen
- 2022 ● Ommålning av balkongdörrar Montering av nya glaspartier i entrén Underhåll av en avloppstam under källarplan Installation av ladduttag till flertalet av föreningens parkeringsplatser
- 2020 ● Byte av belysning i källarplan
- 2018 ● Byte av torkskåp i tvättstugan
- 2017-2018 ● Upprustning ventilationssystem inkl. komplettering med frånluftsvärmeåtervinning (utöver fjärrvärme), samt ny undercentral, Nytt cykelrum, Nya garageportar
- 2017 ● Målning av källargolv
- 2015-2016 ● Fasad- och takarbeten, ombyggnation till takterrass. Byte av balkongplåt och balkongräcken
- 2007-2009 ● Målning av trapphus och balkongdörrar
- 2001-2005 ● Stamreoveringar
- 2001 ● Ny Elstigare

Planerade underhåll

- 2024 ● Fortsättning översyn av ventilationsystemet och rökgaskanaler för öppna spisar relaterat till föreningens system för värmeåtervinning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elhandel	Vattenfall AB
Elnät	Ellevio
Fastighetsförvaltning	HSB Stockholm
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Mark- och yttre skötsel	HSB Mark & Trädgård
Vatten- och avfall	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2023 har ur ekonomiskt perspektiv som tidigare år präglats av en fortsatt stabil ekonomisk situation. Föreningens intäkter har följt ekonomisk plan med avgifts- och hyresintäkter från boende samt fortsatt full beläggning gällande uthyrning av kommersiella lokaler. Kostnaderna ökade främst relaterat till ökade drift- och räntekostnader baserat på makroekonomiska faktorer som högre inflation och räntenivå. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat en mindre del av utestående banklån.

Föreningen har under verksamhetsåret 2023 fortsatt att investera och underhålla fastigheten. Investeringarna följer föreningens underhållsplan med förbättringar i fastigheten samt åtgärder för att höja boendemiljön och öka trivseln för föreningens medlemmar. Investeringar och underhåll har under 2023 varit tämligen omfattande, då det genomförts flera åtgärder av typen engångs- eller sällan karaktär.

Väsentliga investeringar under verksamhetsåret inkluderar

- Renovering inklusive relining och underhåll av horisontella avloppsstammar under källarplan
- Stamspolning
- Renovering och ny design i entrén inklusive ommålning och installation av nya armaturer interiört
- Installation av nödtelefon i hissen för ökad säkerhet
- Ansiktslyftning i cykelrum inklusive installation av nya cykelställ
- Slutförande av underhåll av balkongdörrar

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Föreningen har under första kvartalet 2024 fortsatt investeringarna i fastigheten vilket inkluderar installation av nytt skalskyddssystem inklusive digitala informations-och bokningstavlor för möjlighet till bokning av exempelvis tvättstuga digitalt för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	3 467 621	2 765 764	3 246 068
Resultat efter fin. poster	-420 296	186 989	-638 835	368 731
Soliditet (%)	57	58	58	58
Yttre fond	2 273 047	2 326 687	2 518 410	2 303 185
Taxeringsvärde	190 107 000	190 107 000	144 321 000	144 321 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	697	697	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,4	65,6	81,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 206	7 360	7 360	7 360
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 372	6 508	6 508	6 508
Sparande per kvm totalyta, kr	255	364	181	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	36	29	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	108	120	102
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	18	16
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	163	167	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,24	1,23	1,26
Räntekänslighet (%)	10,34	10,56	10,56	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post, gör föreningen ett positivt resultat om 682 032 kronor. Den 1 januari 2024, höjdes bostadsrättsavgifterna med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 178 461	-	-	36 178 461
Upplåtelseavgifter	6 672 648	-		6 672 648
Fond, yttre underhåll	2 326 687	-	-53 640	2 273 047
Balanserat resultat	-11 134 113	186 989	53 640	-10 893 484
Årets resultat	186 989	-186 989	-420 296	-420 296
Eget kapital	34 230 672	127 363	-547 659	33 810 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 893 484
Årets resultat	-420 296
Totalt	-11 313 780

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 321
Att från yttre fond i anspråk ta	-259 205
Balanseras i ny räkning	-11 624 896
	-11 313 780

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 667 397	3 467 621
Övriga rörelseintäkter	3	37 259	-0
Summa rörelseintäkter		3 704 656	3 467 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 166 945	-1 933 716
Övriga externa kostnader	8	-272 245	-265 287
Personalkostnader	9	-145 072	-144 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 102 328	-669 950
Summa rörelsekostnader		-3 686 590	-3 013 867
RÖRELSERESULTAT		18 066	453 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 339	31 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-469 701	-298 466
Summa finansiella poster		-438 362	-266 764
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-420 296	186 989
ÅRETS RESULTAT		-420 296	186 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	56 412 736	55 554 566
Maskiner och inventarier	12	192 188	215 072
Summa materiella anläggningstillgångar		56 604 924	55 769 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 604 924	55 769 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 070	62 837
Övriga fordringar	13	140 703	98 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 108	119 956
Summa kortfristiga fordringar		290 881	281 723
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 029 709	3 256 906
Summa kassa och bank		2 029 709	3 256 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 320 590	3 538 629
SUMMA TILLGÅNGAR		58 925 514	59 308 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 851 109	42 851 109
Fond för yttre underhåll		2 273 047	2 326 687
Summa bundet eget kapital		45 124 156	45 177 796
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 893 484	-11 134 113
Årets resultat		-420 296	186 989
Summa ansamlad förlust		-11 313 780	-10 947 124
SUMMA EGET KAPITAL		33 810 376	34 230 672
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 000 000	17 000 000
Övriga långfristiga skulder		307 075	307 075
Summa långfristiga skulder		12 307 075	17 307 075
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		571 854	146 104
Skatteskulder		15 696	11 706
Övriga kortfristiga skulder		98 167	107 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	622 346	505 668
Summa kortfristiga skulder		12 808 063	7 770 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 925 514	59 308 267

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 066	453 753
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 102 328	669 950
	1 120 394	1 123 703
Erhållen ränta	4 339	31 702
Erlagd ränta	-410 800	-266 100
Erhållen utdelning	27 000	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	740 933	889 305
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 158	-128 048
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	478 642	-71 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 210 417	690 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 937 614	-228 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 937 614	-228 800
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	0
Depositioner	0	105 825
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	105 825
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 227 197	567 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 256 906	2 689 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 029 709	3 256 906

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta är första året som Brf Norr Mälarstrand 100 redovisar enligt 2012:3 (K3).

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,78 - 9,68 %
Om- och tillbyggnad	2 - 2,17 %
Installationer	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 273 616	2 273 616
Rabatter lokaler moms	-59 827	0
Hysesintäkter bostäder	75 468	74 628
Hysesintäkter lokaler	981 770	776 163
Hysesintäkter p-platser	238 700	233 900
Hysesintäkter förråd	2 100	0
Hysesintäkter övr objekt	19 450	19 200
Fastighetsskatt	73 212	64 497
Övriga intäkter	48 467	13 056
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 441	12 561
Summa	3 667 397	3 467 621

NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	106	0
Övriga intäkter	1	-0
Elstöd	37 152	0
Summa	37 259	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering extern	106	0
Fastighetsskötsel	57 532	53 396
Städning	78 608	68 352
Sotning	3 688	5 500
Besiktning och service	20 986	48 600
Yttre skötsel/Snöröjning	258 082	173 461
Summa	419 001	349 309

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	340 272	65 655
Planerat underhåll	259 105	486 630
Summa	599 377	552 285

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	145 041	131 903
Uppvärmning	489 114	398 361
Vatten	86 466	70 239
Sophämtning	47 004	66 816
Summa	767 626	667 319

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73 924	65 735
Kabel-TV	135 374	131 415
Fastighetsskatt	171 643	167 653
Summa	380 941	364 803

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	41 019	33 258
Övriga förvaltningskostnader	71 303	45 456
Övriga externa tjänster	22 822	62 154
Revisionsarvoden	29 931	22 696
Ekonomisk förvaltning	96 970	99 347
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	10 201	2 375
Summa	272 245	265 287

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	100 000
Löner, arbetare	5 000	10 000
Sociala avgifter	35 072	34 915
Summa	145 072	144 915

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	469 701	298 466
Summa	469 701	298 466

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 954 737	65 954 737
Årets inköp	1 937 614	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 892 351	65 954 737
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 400 171	-9 743 949
Årets avskrivning	-1 079 444	-656 222
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 479 615	-10 400 171
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 412 736	55 554 566
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 416 700</i>	<i>18 416 700</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 450 000	53 450 000
Taxeringsvärde mark	136 657 000	136 657 000
Summa	190 107 000	190 107 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 800	0
Inköp	0	228 800
Utgående anskaffningsvärde	228 800	228 800
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 728	0
Avskrivningar	-22 884	-13 728
Utgående avskrivning	-36 612	-13 728
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	192 188	215 072
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	140 703	98 930
Summa	140 703	98 930

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 801	22 283
Fastighetsskötsel	14 733	14 383
Försäkringspremier	25 765	22 404
Kabel-TV	34 186	33 631
Förvaltning	27 623	27 255
Summa	137 108	119 956

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-01	4,53 %	1 500 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,85 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,07 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2031-03-30	1,57 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2029-03-30	1,36 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2025-03-30	0,79 %	3 000 000	3 000 000
Summa			23 500 000	24 000 000
Varav kortfristig del			11 500 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 975	22 504
El	43 980	22 337
Uppvärmning	62 547	77 287
Utgiftsräntor	88 226	29 325
Vatten	14 443	13 015
Löner	5 000	0
Uppl kostn renhållningsavg	7 834	7 171
Sociala avgifter	1 571	0
Förutbetalda avgifter/hyror	318 270	311 529
Beräknat revisionsarvode	26 500	22 500
Summa	622 346	505 668

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

28 280 000

2022-12-31

28 280 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under första kvartalet 2024 fortsatt investeringarna i fastigheten vilket inkluderar installation av nytt skalskyddssystem inklusive digitala informations-och bokningstavlor för möjlighet till bokning av exempelvis tvättstuga digitalt för medlemmarna. Föreningen har även initierat en översyn av ventilationsystemet och rökgaskanaler för öppna spisar relaterat till föreningens system för värmeåtervinning. Projektet initierades under 2023 och förväntas fortgå under 2024. Föreningen har per Q1 2024 höjt avgifterna för boende med 5% relaterat till ökade drift- och räntekostnader för att säkerställa en fortsatt långsiktig stabil ekonomisk situation.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Roger Eriksson
Ordförande

Johan Henrik Biverstål
Styrelseledamot

Markus Daniel Hultberg
Styrelseledamot

Carl Christian Heimdahl
Styrelseledamot

Leif Bengtsberg
Styrelseledamot

Mikael Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Medlemsrevisor
Martin Karlsson Hassel
Revisor

BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norr Mälarstrand 100, org.nr. 716421-8740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norr Mälarstrand 100 för räkenskapsåret 2023.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norr Mälarstrand 100 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Martin Karlsson Hassel
Av föreningen vald revisor