

Årsredovisning för  
**BRF Malmsjön i Vårsta**  
769633-0971

Räkenskapsåret  
**2022-07-01 - 2023-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-11-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den 27 november 2023

Johan Norberg  
Styrelse ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Föreningens information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-14 och stadgarna resgistrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

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

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2019-06-30	Belopp i kr
Nettoomsättning	3 570 017	3 317 269	3 322 704	3 419 103	-
Resultat exkl avskrivningar	1 755 667	1 758 208	1 331 210	1 461 487	
Soliditet (%)	74	74	74	74	54
Kassalikviditet (%)	138,9	129,8	128,8	130,6	200,2
Lån, kr/kvm	12 350	12 544	12 738	12 932	13
Årsavgift/kvm	715	715	715	715	
Snittavgift kr/kvm	11	11	11	11	
Skuldränta	1,060%	1,060%	1,060%	1,060%	

### Eget kapital

	Medlemsins.	Fond yttre undh	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	388 920	-1 954 391	-914 006
Årets resultat				-881 622
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 695 000</b>	<b>388 920</b>	<b>-1 954 391</b>	<b>-1 795 628</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -5 194 020, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-4 312 398
Årets förlust	-881 622
	<b>-5 194 020</b>
reservering fond för yttre underhåll	1 444 000
i ny räkning överföres	3 750 020
	-

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Ordinarie Styrelseledamöter

Johan Norberg	Ordförande	2023
Birgitta Jonsson	Ledamot	2023
Sevgi Cakir	Ledamot	2023
Sevil Tornaci	Ledamot	2023

### Valda t.o.m årsstämma

### Styrelsesuppleanter

Zain Fendukly	Suppleant	2023
Tobias Benne	Godkänd revisor	2023

Valberedning  
Camilla Ståhl  
Björn Wrangert

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårsta 1:515 och Vårsta 1:516.

## Underhåll

Fastigheten är ny och det krävs ingen större underhåll, dem mindre som har utförts är på grund av förbättrad funktion. Styrelsen har tagit fram underhållsplan och nya avättningar har utförts.

## Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

## Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

2 rok 20 st  
3 rok 40 st  
4 rok 3 st  
5 rok 2 st

## Förvaltning och väsentliga avtal

Tekniskförvaltning/fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening  
Ekonomisk förvaltning, U.B. Redovisningsbyrå AB  
Soppantering, SRV återvinning AB

## Avtal

Sopor, SRV återvinning AB  
Parkering till den del som tillhör föreningen, Parkeringsservice Svenska AB  
Internet/TV, Telenor  
Lås, Låspartner  
Fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening  
Bank, Handelsbanken och Nordea  
EI, Vattenfall Eldistribution AB  
Värme, Södertörns fjärrvärme AB  
Revisor, MT Revision AB  
Försäkring Trygg Hansa  
Hissar KONE  
Snöskottningsavtal

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda möten.  
Stämman hölls den 7 december 2022. Av 65 lgh var 17 representerade  
Styrelsen har gjort en hemsida, brfmalmsjon.se  
Elstolpar 20 st. på plats  
Elstödspengar 45000 kr  
Underhållsplan  
Bytt expansionskärl

Informationsblad till boende om vad man ska göra vid brand  
Taggar till porten  
Placerat pengar i sparfond  
Tillsatt en trädgårdsgrupp  
Ordnat tillstånd för parkering för hemtjänstpersonal

#### **Medlemsinformation**

Föreningen har 94 (95föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 5 (8 föregående år) överlåtelser skett.

#### **Årsavgifter**

Föreningen har beslutat om att höja årsavgifterna med 10 % från och med 1 januari 2024. Föreningen har även åtagit sig att betala bredband/tv avgifterna.

#### **Underhåll och reparationer**

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheten löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden, avsättning för yttre underhållsfond sker med 40 kr/kvm tidigare år. Under året har föreningen tagit fram underhållsplan och där är den rekommendera avsättningen 343 kr/kvm.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 298 147	3 301 932
Övriga rörelseintäkter	2	271 871	15 337
		3 570 018	3 317 269
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och löpande underhåll	3	-235 264	-207 904
Driftkostnader	4	-1 327 586	-1 135 946
Övriga kostnader	5	-123 841	-124 917
Personalkostnader & Arvoden	14	-81 976	-80 824
Avskrivning på fastigheten		-2 126 829	-2 107 979
<b>Rörelseresultat</b>		-325 478	-340 301
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-556 144	-564 232
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-881 622	-904 533
<b>Resultat före skatt</b>		-881 622	-904 533
<b>Årets resultat</b>		-881 622	-914 006

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	201 798 560	203 699 214
		<u>201 798 560</u>	<u>203 699 214</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>201 798 560</u>	<u>203 699 214</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		569 514	591 258
Övriga fordringar		16	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	140 961	89 612
		<u>710 491</u>	<u>680 870</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 054 648</u>	<u>1 810 258</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 765 139</u>	<u>2 491 128</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>204 563 699</u>	<u>206 190 342</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	10	1 832 920	388 920
		<u>156 527 920</u>	<u>155 083 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	9	-4 312 398	-1 954 391
Årets resultat	9	-881 622	-914 006
		<u>-5 194 020</u>	<u>-2 868 397</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>151 333 900</u>	<u>152 215 523</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	51 238 456	52 056 092
		<u>51 238 456</u>	<u>52 056 092</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		817 636	817 636
Leverantörsskulder		168 139	89 041
Skatteskulder		2 096	2 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 003 472	1 009 954
		<u>1 991 343</u>	<u>1 918 727</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>204 563 699</u>	<u>206 190 342</u>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-881 622	-914 006
Avskrivningar	2 126 829	2 107 979
	1 245 207	1 193 973
Betald skatt	-2 080	-2 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 243 127</b>	<b>1 191 893</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	16 062	-597 372
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	72 615	452 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 331 804</b>	<b>1 046 736</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Laddstolpe	-226 175	-226 200
Amortering av lån	-817 636	-817 636
Amortering av övriga skulder	-13 982	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 057 793</b>	<b>-1 043 836</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>274 011</b>	<b>2 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 491 128</b>	<b>1 807 358</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 765 139</b>	<b>1 810 258</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs 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 1,43% av anskaffningsvärdet.

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	3 021 235	3 014 111
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	266 377	263 500
Andra fakturerade intäkter	10 534	39 658
<b>Summa</b>	<b>3 298 146</b>	<b>3 317 269</b>

## Not 3 Reperation och löpande underhåll

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Förbrukningsmaterial	19 203	25 436
Möbler och annan utrustning	7 791	4 341
Snöröjning och sandning	105 605	73 620
Trädgårdsarbete	2 346	13 269
Hiss	6 594	4 172
Mattor	3 542	3 034
Löpande underhåll/jour	90 183	93 505
<b>Summa</b>	<b>235 264</b>	<b>217 377</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsskötel	87 666	91 674
Tekniskförvaltning	69 814	97 523
Hiss	10 320	16 114
Bredband	133 124	138 476
TV	16 058	7 410
EI	239 837	176 749
VA-Botkyrka	88 721	99 107
SRV sophantering	80 628	59 359
Uppvärmning	350 420	373 748
Hyra parkering	120 000	114 000
Fastighetsskatt	2 080	-92 755
Försäkring	39 013	37 156
Övriga kostnader	9 906	17 385
Underhållsplan	80 000	
<b>Summa</b>	<b>1 327 587</b>	<b>1 135 946</b>

## Not 5 Övriga kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Porto	150	370
Ersättning till revisor	20 625	24 500
Redovisningstjänster	96 922	93 244
Bankkostnader	5 874	4 823
Övriga externa kostnader	270	1 980
<b>Summa</b>	<b>123 841</b>	<b>124 917</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Räntekostnader, övriga	556 144	564 232
<b>Summa</b>	<b>556 144</b>	<b>564 232</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 380 200	209 154 000
-Nyanskaffningar	226 175	226 200
Vid årets slut	209 606 375	209 380 200
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 680 986	-3 573 007
-Årets avskrivning	-2 126 829	-2 107 979
Vid årets slut	-7 807 815	-5 680 986
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>201 798 560</b>	<b>203 699 214</b>

### Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	62 274 243	62 274 243
Redovisat värde vid årets slut	62 274 243	62 274 243
Taxeringsvärde byggnad-Bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark- Bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark- tomtmark	520 000	520 000

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremier	43 262	39 013
Hiss	5 118	5 118
Parkering	10 500	9 500
TV/Bredband	36 398	35 981
Elstöd	45 683	
	<b>140 961</b>	<b>89 612</b>

## Not 9 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

	2023-06-30
Årets förlust	-881 622
	<b>-881 622</b>

## Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-06-30	2022-06-30
Redovisat värde vid årets början	388 920	220 320
Avsättningar som gjorts under året	1 440 000	168 600
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 828 920</b>	<b>388 920</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	02-495764-265757	1	2025-03-30	52 056 092	817 636
				<b>52 056 092</b>	<b>817 636</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 967 912  
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 51 238 456

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	<b>54 509 000</b>	<b>54 509 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Upplupn arvoden	42 711	42 711
Upplupna räntor	93 361	94 834
Förutbetalda medlemsavgifter	819 445	819 418
Elavgifter	7 879	9 473
Uppvärmning	15 076	18 518
Revision	25 000	25 000
	<b>1 003 472</b>	<b>1 009 954</b>

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

### *Resultat exkl avskrivningar*

Resultat innan avskrivningar.

### *Soliditet (%)*

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

### *Kassalikviditet (%)*

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### *Lån, kr/kvm*

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### *Årsavgift/kvm*

Årsavgift per kvadratmeter

### *Snittavgift kr/kvm*

Snittavgiften i kronor per kvadratmeter

### *Skuldränta*

Föreningen ränta i procent för lånen.

**Not 14 Personalkostnader & Arvoden**

Styrelsearvoden  
Socialaavgifter

65 000  
16 976

## **Underskrifter**

Grödinge den 27 november 2023

Johan Norberg  
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson  
Ledamot

Sevil Tornaci  
Ledamot

Sevgi Cakir  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 november 2022

Tobias Benne  
Godkänd revisor