

Årsredovisning för  
**Brf Mälarhamnen**  
769633-8990

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mälarhamnen, 769633-8990 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-05-25.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet förändring likvida medel.

- Föreningen följer underhållsplan som upprättades 2023.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, avsättningens storlek, se fondnoten
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan., för information, se lånenoten.
- Årsavgifterna

##### Fastigheten

Köpekontraktet för fastigheten Södertälje Lejonet 13 i Södertälje kommun tecknades 2017-12-21. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2017-12-21. Peab Bostad AB har åtagit sig att för Brf Mälarhamnens räkning uppföra 3 st flerbostadshus med totalt 84 st lägenheter med total boarea om ca 4 855 kvm på fastigheten Södertälje Lejonet 13 i Södertälje kommun. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2025-01-01 med bostadsrättstillägg.

I föreningens fastighet finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	84	4855
Parkering	84	

Föreningens fastighet blev inflyttningsklara februari 2020.

##### Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Lejonet. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning Lejonet GA:1. Vår förenings andel är 35 procent med 47 platser.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2023-01-01 - 2023-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Mikael Hansen	Ordförande	2022-05-11 - 2023-12-31
Patrik Ljungqvist	Ledamot	2022-05-11 - 2023-12-31
Ulric Pernselius	Ledamot	2023-05-25 - 2023-12-31
Mona-Lisa Hågvide	Ledamot	2023-05-25 - 2023-12-31
Rasmus Fowelin	Ledamot	2023-05-25 - 2023-12-31
Tina Kiper	Suppleant	2023-05-25 - 2023-12-31
Sakari Häger	Suppleant	2023-05-25 - 2023-12-31
Rande Benyamen	Suppleant	2023-05-25 - 2023-12-31
Åke Andersson	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-25
Simon Moro	Suppleant	2023-01-01 - 2023-05-25

Ingen valberedning vald vid stämman 2023-05-25

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Mikael Hansen, Patrik Ljungqvist, Tina Kiper, Sakari Häger, Rande Benyamen

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter.

Styrelsen har under 2023 haft 13 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2023-05-25

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

**Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Under året har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare.

**Medlemsinformation**

Antal lägenheter: 84

Överlåtelse under året: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14	31	32	7	

**Gemensamhetsutrymmen**

Cykelrum, barnvagnsrum, miljörum

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Pågående arbete med garantipunkter mot PEAB Bostads AB
- Begärd SÄB (Särskild besiktning av yttre ytorna av fastigheterna) från föreningen. Protokoll utskickad 2023-05-02. Garantipunkter att åtgärdas av PEAB Bostads AB.
- Upprepade frånfall av förbrukningsuppgifter till Infometric AB gällande i B1, Bergviksgatan 4A, har nu kompletteras med nytt bredbandsavtal Qvat AB och ny router från Infometric AB. Informationsöverföringen är nu stabil.
- Hissen i B1, Bergviksgatan 4A, stod still i 7 dagar på grund av komponentsbrist. Nu upparbetad kontakt med KONEs platschef i Södertälje.
- Implementering av BoAppa.
- Placering av kassaöverskott hos Nordea Bank AB; fasträntekonto rullande 3 månader.
- Upphandling av fastighetservice och driftavtal. Start 2024-01-01.
- Upphandling av städavtal. Start 2024-01-01.
- Upphandling av tjänst att byta ut armaturer i gemensamma utrymmen.
- Utbyte av ca 150 st armaturer, konvertering till LED-belysning enbart inkromet byttes ut.
- OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll, utfördes. Upphandling skedde med tanken att välja annan utförare än den ursprungliga installatören. Brister åtgärdades av PEAB Bostad AB, garantiåtgärd. OVK är lagkrav som skall utföras var tredje år. Protokoll skickade till Södertälje kommun, tillsynsmyndighet.
- HSB tog över vinterväghållningen på föreningens mark 2023-12-01.
- Kiwa AB, oberoende inspektionsföretag, har utfört årlig besiktning av hissarna. Återkommande varje år. Dekal uppsatt i respektive hiss.
- Föreningsmedlem Sakari Häger har satt upp rostfria hörnskydd i alla våra entréer.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>	<b>tom</b>
Fastighetsskötsel	Jonssons Fastighetsförvaltning och Jour AB	2023-12-31
Bredband	Bahnhof AB	2023-09-25
Bredband (lokal leverantör)	Qavat AB	2023-09-25
Revisor	Ernst&Young	
Lokalvård	Figofastighetsservice AB	2023-12-31
Försäkring	Folksam Sakförsäkring AB	
	Infometric AB	
Hiss	Kone AB	
Inspektion av hiss	Kiwa AB	
Bank	SBAB Bank AB	
	Nordea Bank AB	
Elnät	Telge Nät AB	
EI	Telge Energi AB	
Sophantering	Telge återvinning	
Nycklar och lås	Telge Lås- & Nyckel AB	
	Säkerhetsgruppen i Södertälje AB	

## Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	4 675 013	4 580 112	4 459 338	2 772 940
Resultat efter finansiella poster	-898 942	-153 436	-602 291	-150 923
Soliditet, %	75	75	75	75
Lån per kvm bostadsyta	15 013	15 090	15 166	15 242
Årsavgift per kvm bostadsyta	750	750	750	196
Sparande per kvm bostadsyta	224	402	310	258
Räntekänslighet, %	20	20	36	78
Energikostnad per kvm bostadsyta	235	184	209	98
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter, %	76	80	82	ET

## Nyckeltalsdefinition

**Soliditet** justerad eget kapital i procent av balansomsättning

**Sparande** hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

**Räntekänslighet** hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

**Energikostnad** totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Sparandet för 2023 är 224 kr/kvm och i budgeten för 2024 är sparandet 193 kr/kvm efter avgiftshöjningen. Enligt föreningens underhållsplan bör sparandet vara 256 kr/kvm.

Den främsta orsaken till det negativa resultatet är att räntekostnaderna har ökat med 55% från år till år, vilket utgör en betydande bidragande faktor, men det är viktigt att inte fokusera enbart på detta då även en till stor bidragande faktor, till det negativa resultatet, är föreningens avskrivningarna.

Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 1 225 011 kr. Detta belopp är också tillräckligt för att täcka föreningens amorteringar på lånen, vilket framgår av kassaflödesanalysen.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	174 780 000	50 040 000	242 750	-995 964	-153 436
Omföring av fg. års resultat				-153 436	153 436
Förändring insatser					
Förändring uppl.avgifter					
Yttre underhållsfond			145 650	-145 650	
Årets resultat					-898 942
<b>Vid årets slut</b>	<b>174 780 000</b>	<b>50 040 000</b>	<b>388 400</b>	<b>-1 295 050</b>	<b>-898 942</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-1 295 050
Årets resultat	-898 942
<b>Summa</b>	<b>-2 193 992</b>

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	1 242 088
Balanseras i ny räkning	-2 339 642
<b>Summa</b>	<b>-1 097 554</b>

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 675 013	4 580 112
Övriga rörelseintäkter	2	135 873	150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 810 886</b>	<b>4 580 262</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 510 363	-1 908 456
Externa rörelsekostnader		-188 351	-132 713
Personalkostnader		-96 935	-49 882
Avskrivningar		-2 123 953	-2 112 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 919 602</b>	<b>-4 203 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-108 716</b>	<b>376 556</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 670	78
Räntekostnader		-819 896	-530 070
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-790 226</b>	<b>-529 992</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-898 942</b>	<b>-153 436</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-898 942</b>	<b>-153 436</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-898 942</b>	<b>-153 436</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	291 465 283	293 888 958
Summa materiella anläggningstillgångar		291 465 283	293 888 958
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		291 465 283	293 888 958
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		120	-
Övriga fordringar	5	329 149	186 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	284 298	130 873
Summa kortfristiga fordringar		613 567	316 974
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 324 613	3 871 555
Summa kassa och bank		5 324 613	3 871 555
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 938 180	4 188 529
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		297 403 463	298 077 487

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		174 780 000	174 780 000
Upplåtelseavgifter		50 040 000	50 040 000
Yttre underhållsfond		388 400	242 750
Summa bundet eget kapital		225 208 400	225 062 750
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 295 050	-995 964
Årets resultat		-898 942	-153 436
Summa fritt eget kapital		-2 193 992	-1 149 400
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 014 408</b>	<b>223 913 350</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	24 173 339	48 593 341
Summa långfristiga skulder		24 173 339	48 593 341
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	48 716 673	24 666 667
Leverantörsskulder		565 996	184 998
Skatteskulder		112 000	62 580
Övriga skulder	8	11 161	12 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	809 886	644 328
Summa kortfristiga skulder		50 215 716	25 570 796
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>297 403 463</b>	<b>298 077 487</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-898 942	-153 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 123 953	2 112 655
	<u>1 225 011</u>	<u>1 959 219</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 225 011</b>	<b>1 959 219</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-296 593	821 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	594 914	-319 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 523 332</b>	<b>2 461 930</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-693 000
Bidrag installation av laddstolpar	299 722	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>299 722</b>	<b>-693 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-369 996	-369 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-369 996</b>	<b>-369 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 453 058</b>	<b>1 398 934</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 871 555</b>	<b>2 472 621</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 324 613</b>	<b>3 871 555</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120
Laddstolpar	20

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 641 628	3 116 469
Intäkter p-plats	21 327	21 600
Intäkter garage	622 342	586 189
Garantiavsättning avg. & hyror	-	525 157
Intäkt vinds-/källarförråd	11 268	11 268
Gemensamhetslokal	10 500	-
Debiterade elkostnader	339 788	224 426
Debiterade påminnelseavgifter	1 560	2 184
Överlåtelseavgifter	12 920	16 912
Pantsättningsavgifter	8 505	8 155
Andrahandsuthyrning	3 226	12 076
Försäkringsersättningar	-	33 228
Övrigt	1 949	22 448
<b>Summa</b>	<b>4 675 013</b>	<b>4 580 112</b>

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	135 173	-
Övrigt	700	150
<b>Summa</b>	<b>135 873</b>	<b>150</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	306 965	94 079
Driftskostnader	-	94 652
Vidarefakturerade kostnader	-	29 517
Städning	105 028	31 064
Trädgård	816	6 525
Extern tillsyn och besiktning	2 070	10 000
Hiss	35 871	49 644
Ventilation	73 438	19 955
Förbrukningsmaterial	13 828	10 671
Nycklar, läs, postfackk mm.	105 526	74 385
Elkostnad	588 984	560 592
Uppvärmning fjärrvärme	386 079	183 388
Vatten och avlopp	167 960	150 588
Sophämtning	181 830	182 489
Samfällighetskostnader	196 875	194 400
Fastighetsförsäkring	56 251	48 914
Bredband	26 102	16 703
Hemsida	3 352	3 352
Vinterunderhåll	87 852	33 796
Fastighetsskatt	56 000	56 000
Övriga reparationer och underhåll	12 657	57 742
Dörr & portservice	24 005	-
Serviceavtal IMD	19 513	-
Hyra laddboxar	2 500	-
Porttelefon	2 094	-
Övriga förvaltningskostnader	54 768	-
<b>Summa</b>	<b>2 510 364</b>	<b>1 908 456</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	299 513 000	298 820 000
-Nyanskaffningar	-	693 000
-Bidrag laddstolpar*	-299 722	-
<b>Summa</b>	<b>299 213 278</b>	<b>299 513 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 624 042	-3 511 387
-Årets avskrivning byggnad	-2 106 833	-2 106 833
-Årets avskrivning laddstolpar	-17 120	-5 822
<b>Summa</b>	<b>-7 747 995</b>	<b>-5 624 042</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>291 465 283</b>	<b>293 888 958</b>
Varav byggnader	245 094 946	247 201 779
Varav mark	46 000 000	46 000 000
Varav markanläggning (laddstolpar)	370 337	687 179
<b>Summa</b>	<b>291 465 283</b>	<b>293 888 958</b>
<b>Fastighetsbeteckning Södertälje Lejonet 13</b>		
Taxeringsvärde byggnader	109 600 000	109 600 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>136 600 000</b>	<b>136 600 000</b>

\*Bidraget från Naturvårdsverket, som avser installationen av laddstolpar, nettas mot det bokförda värdet av den totala installationskostnaden.

## Not 5 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	329 149	1 438
Momsfordran	-	184 663
<b>Summa</b>	<b>329 149</b>	<b>186 101</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 191	23 334
Fastighetsförsäkring	61 314	56 251
Garantifakturering Peab Bostad	-	13 500
Fastighetsjour	-	5 108
Medlemskap bostadsrätterna	-	7 300
Passersystem	25 969	25 380
Amortering och ränta	172 824	-
<b>Summa</b>	<b>284 298</b>	<b>130 873</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>				
SBAB 30121813	0,69%	2024-10-25	-	24 296 670
SBAB 31455847	1,14%	2025-11-14	24 173 339	24 296 671
SBAB 31455820*	1,07%	2023-11-14	-	-
Nordea 95491	4,60%	2024-11-14	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>				
SBAB 30121813	0,69%	2024-10-25	24 296 670	123 332
SBAB 31455847	1,14%	2025-11-14	123 332	123 332
SBAB 31455820*	1,07%	2023-11-14	-	24 420 003
Nordea 95491	4,60%	2024-11-14	24 296 671	-
<b>Summa</b>			<b>72 890 012</b>	<b>73 260 008</b>

Under 2024 kommer amortering att göras med 369 996 kr.

\*Lån 31455820 är inte längre aktuellt sedan villkorsändringsdagen den 14 november 2023, då Nordea vann upphandlingen. Se lån 95491 i noten för referens. För att notens uppgifter för 2022 ska vara korrekta behöver även detta lån tas med i beräkningen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån 30121813 och 95491(ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodo medlemmar	8 138	12 223
Momsskuld	3 023	-
<b>Summa</b>	<b>11 161</b>	<b>12 223</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	223 125	118 030
Vatten	-	15 271
Uppvärmning Fjärrvärme	52 003	34 602
El	59 858	78 317
Revisionsarvode	20 279	20 279
Snöröjning	16 244	-
Arvode & sociala avgifter	50 000	-
Telavox	237	-
Förutbetalda intäkter	388 140	377 828
<b>Summa</b>	<b>809 886</b>	<b>644 327</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000

### Eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## **Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har två lån som ska refinansieras under 2024.

För att agera proaktivt har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % från och med januari 2024.

## **Underskrifter**

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Mikael Hansen  
Styrelseordförande

---

Patrik Ljungqvist  
Styrelseledamot

---

Mona-Lisa Hägvide  
Styrelseledamot

---

Ulric Pernselius  
Styrelseledamot

---

Rasmus Fowelin  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

---

Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517164723

## Dokument

Brf Mälarhamnen 2023  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2024-05-10 08:48:38 CEST (+0200) av Peab (P)  
Färdigställt 2024-05-15 13:02:35 CEST (+0200)

## Initierare

Peab (P)  
Peab  
esignering@peab.se

## Signerare

Rasmus Fowelin (RF)  
fowelin.rasmus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Rasmus Stig Oskar Fowelin"  
Signerade 2024-05-10 11:31:19 CEST (+0200)

Patrik Ljungqvist (PL)  
palju15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PATRIK LJUNGQVIST"  
Signerade 2024-05-10 12:28:04 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)  
Mikael.Olsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Mikael Magnus Olsson"  
Signerade 2024-05-15 13:02:35 CEST (+0200)

Mona-Lisa Hägvide (MH1)  
mona-lisa.h@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONA-LISA HÄGVIDE"  
Signerade 2024-05-14 16:30:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517164723

Ulric Pernselius (UP)  
*ulrich\_ernzelius@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulric  
Per Georg Pernselius"  
Signerade 2024-05-10 10:04:05 CEST (+0200)*

Mikael Hansen (MH2)  
*mergolf.mh@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL HANSEN"  
Signerade 2024-05-10 09:48:48 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen, org.nr 769633-8990

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen för år 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen för år 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.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Mikael Magnus Olsson**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 4860c650d7c184[...]8a365267b1fa8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-15 11:04:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>