

Brf Mälaren 4, Stallarholmen
Org nr 716424-0785

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Johan Stanell	Ordförande	2025	
Asko Grön	Ledamot	2025	
Thomas Stenqvist	Ledamot	2025	
Annelie Ström	Ledamot	2025	
Cecilia Siösteen	Ledamot	2025	Avflyttad
Sophia Backtoft	Suppleant	2025	

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inkl ett konstituerande möte efter stämman.

En extra föreningsstämma hölls 2024-12-22 för att fatta beslut om färg vid ommålning av fasader.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stallarholmen, Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes LR Nolér AB.

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

Föreningsstämman reserverade 55 000 kr i arvode till styrelsen.

Fastighetsbeteckning:	Toresunds-Sundby 1:50, Strängnäs (småhusenhet)
Adress:	Rosendalsvägen i Stallarholmen
Byggår:	1992
Taxeringsvärde:	20 982 000 varav byggnadsvärde 15 048 000 kr
Lägenhetsfördelning:	22 lägenheter fördelade på 7 huskroppar 3 rum och kök 6 st 4 rum och kök 16 st
Total boyta:	2 120 m ²
Fastighetens areal:	10 338 m ²
P-anläggning:	22 st Carportar

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en frånluftsvärmepump byts ut och ballofixer har monterats till vattenutkastare, se not 5.

Föreningen har under året utfört en OVK samt en energideklARATION (arbetet med denna påbörjades 2023).

Under året har föreningen haft en vattenskada, se not 4.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 469 249	1 461 071	1 456 399	1 455 044
Resultat efter finansiella poster	kr	143 471	-171 529	311 682	379 872
Soliditet	%	26	25	26	24
Likviditet	%	1 338	1 200		
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686	686	686
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686		
Skuldsättning per kvm	kr	4 422	4 424	4 425	4 427
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 422	4 424		
Energikostnad per kvm	kr	71	65		
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	6,4		
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,4	6,4		
Sparande per kvm	kr	268	320		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,03	99,59		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med kostnader för försäkringsskada 2024.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	840 084	1 428 624	1 082 154	-171 529
Reservering till yttre fond		254 000	-254 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-689 854	689 854	
Balansering av föregående års resultat			-171 529	171 529
Årets resultat				143 471
Belopp vid årets utgång	840 084	992 770	1 346 479	143 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 346 479
Årets resultat	143 471
	1 489 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	424 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-146 610
I ny räkning balanseras	1 212 560
	1 489 950

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	143 471
Dispositioner	-277 390
Årets resultat efter dispositioner	-133 919

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 270 160
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 469 249	1 461 071
Summa rörelseintäkter		1 469 249	1 461 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-741 814	-510 048
Periodiskt underhåll	5	-146 610	-689 854
Övriga externa kostnader	6	-110 157	-66 958
Arvoden och personalkostnader	7	-89 134	-109 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 398	-159 398
Summa rörelsekostnader		-1 247 113	-1 536 148
Rörelseresultat		222 136	-75 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	64 530	49 039
Räntekostnader		-143 195	-145 491
Summa finansiella poster		-78 665	-96 452
Resultat efter finansiella poster		143 471	-171 529
Årets resultat		143 471	-171 529
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		143 471	-171 529
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		146 610	689 854
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-424 000	-254 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-133 919	264 325

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 973 334	10 118 332
Inventarier, verktyg och installationer	10	68 450	82 850
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 041 784</u>	<u>10 201 182</u>
Summa anläggningstillgångar		10 041 784	10 201 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	530	262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 258	25 156
Klientmedel i SHB		2 000 328	1 731 276
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 034 116</u>	<u>1 756 694</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		833 085	810 377
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>833 085</u>	<u>810 377</u>
Summa omsättningstillgångar		2 867 201	2 567 071
Summa tillgångar		12 908 985	12 768 253

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

840 084

840 084

Fond för yttre underhåll

992 770

1 428 624

Summa bundet eget kapital

1 832 854

2 268 708

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 346 479

1 082 154

Årets resultat

143 471

-171 529

Summa fritt eget kapital

1 489 950

910 625

Summa eget kapital

3 322 804

3 179 333

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

6 096 655

9 374 905

Summa långfristiga skulder

6 096 655

9 374 905

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

3 278 250

3 000

Leverantörsskulder

17 605

16 805

Skatteskulder

14 156

24 737

Övriga skulder

14

17 871

13 205

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

161 644

156 268

Summa kortfristiga skulder

3 489 526

214 015

Summa eget kapital och skulder

12 908 985

12 768 253

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 222 135 -75 078

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 159 398 159 398

Utdelning 0 4 864

Erhållen ränta 64 530 44 175

Erlagd ränta -143 195 -145 491

302 868 -12 132

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -8 370 92 773

Ökning/minskning leverantörsskulder 800 -11 774

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -539 -22 208

Kassaflöde från den löpande verksamheten 294 759 46 659

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -3 000 -3 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -3 000 -3 000

Årets kassaflöde 291 759 43 659

Likvida medel vid årets början 2 541 653 2 497 993

Likvida medel vid årets slut 2 833 413 2 541 653

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2091
Laddstolpar	10 år	t.o.m. år 2032
Trädgårdstraktor	5 år	t.o.m. år 2026

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

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

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

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

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

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

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 455 048	1 455 048
Elavgifter - laddning elbil	5 310	10 405
Övriga intäkter	8 891	480
Återförda reserveringar	0	-4 862
Brutto	1 469 249	1 461 071
Summa nettoomsättning	1 469 249	1 461 071

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv, bredband, samt upplåtelse av bilplats i carport för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	12 099	5 763
Reparationer, löpande underhåll *	255 172	58 218
Elavgifter	29 121	36 714
Vatten och avlopp	121 015	100 198
Renhållning	58 564	68 455
Försäkringar	52 592	59 389
Kabel-TV/Internet	55 886	38 781
Övriga fastighetskostnader	0	495
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	157 365	142 035
Summa driftskostnader	741 814	510 048

* 118 tkr avser vattenskada som återställts under 2024.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Frånluftspump	86 000	0
OVK	18 000	0
Ballofix till vattenutkast	42 610	0
Fasadrenovering	0	537 269
Byte frånluftsvärmepump	0	152 585
Summa periodiskt underhåll	146 610	689 854

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	86	0
Förbrukningsinventarier	19 889	8 369
Kontorsmaterial	128	1 088
Revision	19 938	13 545
Föreningsmöten	1 112	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	39 830	38 250
Övriga förvaltningskostnader	23 387	3 510
Övriga externa tjänster	1 107	2 196
Medlems- och föreningsavgifter	4 680	0
Summa övriga externa kostnader	110 157	66 958

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	55 000	52 000
Arvode övrigt	15 000	32 750
Sociala kostnader	18 809	25 140
Kostnadsersättning	325	0
Summa arvoden, personalkostnader	89 134	109 890

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 463	21 770
Övriga ränteintäkter	26 067	22 405
Återbäring LF	0	4 864
Summa finansiella intäkter	64 530	49 039

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 900 142	15 900 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 900 142	15 900 142
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 040 260	-5 895 262
Årets avskrivningar	-144 998	-144 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 185 258	-6 040 260
Utgående planenligt värde	<u>9 714 884</u>	<u>9 859 882</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	258 450	258 450
Utgående planenligt värde	258 450	258 450
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 973 334</u>	<u>10 118 332</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 048 000	14 354 000
Taxeringsvärde mark	5 934 000	4 584 000
	<u>20 982 000</u>	<u>18 938 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>20 982 000</u>	<u>18 938 000</u>
	<u>20 982 000</u>	<u>18 938 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226 793	148 668
Årets anskaffningar (laddplatser)	0	78 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 793	226 793
Ingående ackumulerade avskrivningar	-143 943	-129 543
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 343	-143 943
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>68 450</u>	<u>82 850</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	530	262
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>530</u>	<u>262</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,71	2025-03-01	3 000 000
Stadshypotek	1,55	2025-06-30	278 250
Stadshypotek	1,20	2026-09-30	3 000 000
Stadshypotek	1,58	2027-03-01	3 096 655
Summa skulder till kreditinstitut			9 374 905
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-3 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 275 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 096 655
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 359 905

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	22 691 790	22 691 790
Summa ställda säkerheter	22 691 790	22 691 790

Not 14 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	8 700	6 450
Sociala avgifter	9 111	6 755
Skulder till MBF	60	0
Summa övriga kortfristiga skulder	17 871	13 205

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Johan Stanell
Ordförande

Asko Grön

Thomas Stenqvist

Annelie Ström

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

LR Noler AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHAN STANELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 06:56:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Stanell

Johan Stanell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.77.161

THOMAS STENQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 10:17:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS STENQVIST

Thomas Stenqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.83.209

ASKO GRÖN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-22 07:50:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Asko Antero Grön

Asko Grön

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.138.145

ANNELIE STRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-23 06:11:56 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annelie Jasmine Ström

Annelie Ström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 158.174.23.253

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-25 19:39:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100