

Styrelsen för BF MÄLARBORGEN UTAN PERSONLIG ANSVARIGHET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Denna förening har till ändamål att för sina medlemmars räkning inköpa och för all framtid besitta och förvalta fast egendom i Stockholm samt åt sina medlemmar däri upplåta bostadslägenheter, vilka lägenheter bliva innehavarens lagliga egendom.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1923-02-19

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Kattfoten Mindre 13	1923	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1889 och består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1633 kvadratmeter, varav 1633 kvadratmeter utgör bostadsyta och 0 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter f.n. 13 lägenheter med bostadsrätt. Till lägenheterna hör källarförråd.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter enligt rapporteringen till Lantmäteriets lägenhetsregister:

<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>	<i>8 rok</i>
3	2	4	1	2	1

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamma utrymmen

Källarplanet
Källarplanet
Källarplanet

Ändamål

Sällskapslokal
Bastu, Gym, Dusch, WC
Tvättstuga

Kommentar

<u>Gemensamhetsanläggningar tillsammans med Timmermansgatan 2B</u>	<u>Ändamål</u>	<u>Kommentar</u>
Innergård	Rekreation, cykelställ, sophantering	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Värmekabelanläggning	2013	tak/stuprör
Balkonger (5 st)	2013	
Balkong (1 st)	2016	
Nya stamventiler i källaren	2017	
Ny undercentral	2017	
Renovering tvättstuga	2017	
Renovering mur mot Bastugatan	2017	
Fönstermålning på gårdssidan	2018	
Fönstermålning på sjö- och gatsidan inkl. fasadrenovering	2019	
Gårdsmöbler (bord och stolar)	2019	
Värmekabelanläggning, komplettering	2020	stuprör
Avfuktningssystem källare	2020	
OVK och energideklaration	2020	
Renovering av takterrasser	2021	
Filmning av stammarna	2021	

Underhållsplan

En underhållsplan har upprättats 2022.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: RevisorCompaniet HFM AB

Övriga avtal

Fastighetsservice: P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB

Hisservice: Nacka Hiss

Snöskottning: A.W. Jonaeson Bleck och Plåtslageri AB

Bredbandsuppkoppling: Bredband2.

Städning: Vanadis Städ

Försäkring: Länsförsäkringar

Grovsopor: Remondis

Styrelsen

Styrelseledamöter väljs på två år och suppleanter på ett år.

Styrelsen har fram till stämman 2023 haft följande sammansättning:

Mats Winkler	Ordförande
Arne Mordenfeld	Ledamot
Anne Åvall	Ledamot
Leif Appelgren	Ledamot
Eugen Steiner	Ledamot
Kristina Ahnström	Suppleant
Maria Askeljung	Suppleant

Efter 2023 års stämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Mats Winkler	Ordförande
Arne Mordenfeld	Ledamot
Anne Åvall	Ledamot
Leif Appelgren	Ledamot
Maria Askeljung	Ledamot
Kristina Ahnström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

Revisorer

<i>Namn</i>	<i>Uppdrag</i>	<i>Byrå</i>
Margaretha Forsman	Ordinarie extern	RevisorCompaniet HFM AB
Hanne Weiss Lindencrona	Ordinarie intern	

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Föreningens ekonomi

Fr.o.m. 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Föreningen är registrerad för frivillig moms. Det innebär att föreningen debiterar moms på sophämtning som säljs till grannfastigheten samtidigt som föreningen kan dra av den del av moms som kan hänföras till grannfastighetens andel av kostnaderna.

Föreningen upptog under 2017 ett lån om 1 miljon kr för finansiering av underhållskostnader. Under 2019 och 2021 upptogs ytterligare lån om 2 resp 1 miljon för samma ändamål.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Soliditet (%)	-23,7	-23,8	-25,9	-12,5
Elkostnad/kvm totalyta, kr	22	33	24	11
Energikostnad /kvm totalyta, kr	167	177	188	161
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	19	15	10	14
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	606	552	517	475
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 449	2 449	612	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 449	2 449	612	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	12	52	106	5
Räntekänslighet (%)	4,1	4,5	1,2	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,7	97,7	97,7	97,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 400 000	0	-2 336 143	74 058	-862 085
Årets avsättning		213 000	-213 000		0
Disposition av föregående års resultat:			74 058	-74 058	0
Årets resultat				9 641	9 641
Belopp vid årets utgång	1 400 000	213 000	-2 475 085	9 641	-852 444

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 475 085
årets vinst	9 641
	-2 465 444

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	213 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 678 444
	-2 465 444

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	988 951	901 366
Övriga rörelseintäkter		11 950	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 000 901	901 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-618 404	-623 111
Övriga externa kostnader	4	-145 225	-92 962
Personalkostnader		-30 885	-36 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 643	-10 643
Summa rörelsekostnader		-805 157	-763 715
Rörelseresultat		195 744	137 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 420	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 523	-63 593
Summa finansiella poster		-186 103	-63 593
Resultat efter finansiella poster		9 641	74 058
Resultat före skatt		9 641	74 058
Årets resultat		9 641	74 058

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 504 496	2 515 138
Summa materiella anläggningstillgångar		2 504 496	2 515 138
Summa anläggningstillgångar		2 504 496	2 515 138
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	7 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 251	49 729
Summa kortfristiga fordringar		66 251	57 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 031 618	1 042 491
Summa kassa och bank		1 031 618	1 042 491
Summa omsättningstillgångar		1 097 869	1 099 688
SUMMA TILLGÅNGAR		3 602 365	3 614 826

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 400 000	1 400 000
Fond för yttre underhåll		213 000	0
Summa bundet eget kapital		1 613 000	1 400 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 475 085	-2 336 142
Årets resultat		9 641	74 058
Summa fritt eget kapital		-2 465 444	-2 262 084
Summa eget kapital		-852 444	-862 084
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 000 000	0
Leverantörsskulder		59 614	43 666
Skatteskulder		40 404	38 714
Övriga skulder		12 385	18 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		342 406	375 897
Summa kortfristiga skulder		4 454 809	476 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 602 365	3 614 826

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 641	74 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10 643	10 643
Betald skatt		1 690	1 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 974	86 005
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 054	-14 773
Förändring av leverantörsskulder		15 948	-126 614
Förändring av kortfristiga skulder		-39 741	56 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-10 873	1 550
Årets kassaflöde		-10 873	1 550
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 042 491	1 040 941
Likvida medel vid årets slut		1 031 618	1 042 491

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	968 129	879 709
Sopor	20 822	21 654
	988 951	901 363

I föreningens årsavgifter ingår värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophämtning och bredbandsuppkoppling.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	81 979	26 556
Snöskottning	5 413	5 413
Städning	34 337	32 940
Hiss	23 364	10 823
El	15 870	35 053
Värme	273 391	288 268
Vatten/avlopp	30 227	24 178
Sophämtning	42 064	44 403
Kabel-TV / Internet	29 056	61 386
Underhåll	0	13 396
Fastighetsskatt	20 657	19 644
Fastighetsförsäkring	35 937	35 184
Övriga fastighetskostnader	2 800	3 286
Hissbesiktning	3 161	3 016
Elnätsavgift	20 148	19 565
	618 404	623 111

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	32 220	34 231
Revisionsarvode	9 500	9 500
Bankkostnader	2 742	5 230
Konsultkostnader	96 000	33 750
Övriga administrativa kostnader	976	2 200
Förbrukningsmaterial	3 180	2 419
Föreningsavgift	5 730	5 162
	150 348	92 492

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 341 900	3 341 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 341 900	3 341 900
Ingående avskrivningar	-826 762	-816 119
Årets avskrivningar	-10 643	-10 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-837 405	-826 762
Utgående redovisat värde	2 504 495	2 515 138
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	47 000 000	47 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lånen har slutbetalningsdag 240528 och omförhandlas	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Stockholm

Mats Winkler
Ordförande

Anne Åvall

Maria Askeljung

Arne Mordenfeld

Leif Appelgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Margaretha Forsman
Revisor