

ÅRSREDOVISNING 2024

BRF MÄLARHAMNEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Mälarhamnen med säte i Södertälje org.nr. 769633-8990 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 13	2017-12-21	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 855
58	garageplatser	0
26	p-platser	0
4	förråd	0

Totalt 172 objekt4 855

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 31 st 2 rok, 32 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Lejonet GA:1	G:A	717920-5153	35 / 100	Parkeringsgarage, Tekniska installationer för ventilation, Elförsörjning och oljeavskiljning

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ulric Pernselius	Ordförande	2024-05-27
Tina Kiper	Ledamot	2024-05-27
Mona-Lisa Hägvide	Ledamot	2024-04-01
Rasmus Fowelin	Ledamot	2024-04-01
Rande Istifan Benyamen	Ledamot	2024-05-27
Sakari Häger	Suppleant	2024-04-01
Joakim Eriksson	Suppleant	2024-05-27
Andreas Ylve	Suppleant	2024-05-27

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulric Pernselius, Tina Kiper, Mona-Lisa Hägvide, Patrik Ljungqvist, Rasmus Fowelin och Rande Istifan Benyamen.

Revisorer har varit: Mikael Olsson, auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Besiktning av Peab Mark 7/11. Vi kommer att ta över markskötsel från Peab 7/4 2025. Eftersom växterna inte var på topp i november så har styrelsen begärt förlängning av Peabs ansvar till 1/6 2025.
- Ombesiktning OVK godkänd skickad till berörd myndighet.
- 24/5 Föreningsdag med städning runt husen, rensning av samtliga hänggrännor och stuprör, poängpromenad.
- Spackling och målning väggar i våra miljörum. Arbetet utfördes av medlemmar.
- Gruppavtal för bredband och tv.
- Extra amoterat 4 000 000 på lån.
- Omförhandling på lån.
- Placering av kassaöverskott hos Nordea Bank AB; fasträntekonto rullande 3 månader.
- Serviceföretaget PIMA tog över städningen av allmänna utrymmen såsom trappor, våningsplan och hissar.
- HSB Södertälje tog över ekonomisk förvaltningsavtal.
- HSB Södertälje tog över fastighetsservice och driftavtal.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Rengöring av sopbehållarna och tvätt av golv i båda soprummen utfört 1 gång/halvår. Rensning/tvättning av sopkassunerna 1gång per år.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Uppgradering av telefon sim i hissarna. Storstädning av kallgaraget i juni månad.
2030	Justering marksten
2030	Linjemålning p-platser
2030	Spolning avloppsrör
2030	Rensning ventilationskanaler
2030	Lampor
2030	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	224	402	310	258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 124	15 013	15 090	15 166	15 242
Räntekänslighet, %	16	20	20	36	78
Energikostnad, kr/kvm	228	235	184	209	98
Årsavgifter, kr/kvm	861	750	750	750	196
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	76	80	82	0
Nettoomsättning, tkr	4 896	4 675	4 580	4 459	2 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 762	-898	-153	-602	-150
Soliditet, %	76	75	75	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll

per kvadratmeter.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst ej likviditetspåverkande avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 111 271 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att öka årsavgift samt avgift för p-plats och garage med 5 % från och med 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	174 780 000	0	0	174 780 000
Upplåtelseavgifter, kr	50 040 000	0	0	50 040 000
Underhållsfond, kr	388 400	1 242 088	0	1 630 488
S:a bundet eget kapital, kr	225 208 400	1 242 088	0	226 450 488
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 295 050	-2 141 030	-1 630 488	-3 436 080
Årets resultat, kr	-898 942	898 942	-1 762 006	-1 762 006
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 193 992	-1 242 088	-3 392 494	-5 198 086
S:a eget kapital, kr	223 014 408	0	-3 392 494	221 252 402

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 242 088 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 436 080
Årets resultat, kr	-1 762 006
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 198 086

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 971 387
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 500
Balanseras i ny räkning, kr	-7 086 973

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 896 129	4 675 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 973	135 873
Summa Rörelseintäkter		4 903 102	4 810 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 311 879	-2 578 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 822	-119 835
Personalkostnader	Not 6	-63 668	-96 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 657 237	-2 123 953
Summa Rörelsekostnader		-5 198 605	-4 919 602
Rörelseresultat		-295 503	-108 716
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 855	29 670
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 589 358	-819 896
Summa Finansiella poster		-1 466 503	-790 226
Resultat efter finansiella poster		-1 762 006	-898 942
Resultat före skatt		-1 762 006	-898 942
Årets resultat		-1 762 006	-898 942



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	288 808 046	291 465 283
Summa Materiella anläggningstillgångar		288 808 046	291 465 283
Summa Anläggningstillgångar		288 808 046	291 465 283

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	120
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 679 393	329 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	55 168	284 298
Summa Kortfristiga fordringar		1 735 994	613 567

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	440 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		440 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 056	5 324 613
Summa Kassa och bank		1 056	5 324 613
Summa Omsättningstillgångar		2 177 050	5 938 180

Summa Tillgångar		290 985 096	297 403 463
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	224 820 000	224 820 000
Fond för yttre underhåll	1 630 488	388 400
Summa Bundet eget kapital	226 450 488	225 208 400

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 436 080	-1 295 050
Årets resultat	-1 762 006	-898 942
Summa Ansamlad förlust	-5 198 085	-2 193 992

Summa Eget kapital	221 252 403	223 014 408
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 096 671	24 173 339
Summa Långfristiga skulder		24 096 671	24 173 339

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 477 510	48 716 673
Leverantörsskulder		133 790	565 996
Skatteskulder		106 530	112 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	856	11 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	917 336	809 885
Summa Kortfristiga skulder		45 636 022	50 215 716

Summa Skulder		69 732 693	74 389 055
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		290 985 096	297 403 463
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-295 503	-108 716
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 657 237	2 123 953
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 657 237	2 123 953
Erhållen ränta	120 805	29 670
Erlagd ränta	-1 578 536	-819 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	904 003	1 225 011
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	558 620	-296 593
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-351 352	594 914
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	207 268	298 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 111 271	1 523 332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Bidrag Installation av laddstolpar	0	299 722
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	299 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 315 831	-369 996
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 315 831	-369 996
Årets kassaflöde	-3 204 560	1 453 058
Likvida medel vid årets början	5 324 613	3 871 555
Likvida medel vid årets slut	2 120 053	5 324 613



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på komplement till byggnader: 20 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2024

1630 kr/ per lgh

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 823 260	3 641 628
	Årsavgifter bostäder, IMD EI	358 262	339 789
	Hyror garage och parkeringsplatser	659 920	643 669
	Debiterad el, laddplatser IMD	34 148	0
	Hyror övrigt	11 826	14 811
	Övriga primära intäkter	29 464	35 116
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 916 879	4 675 013
	Hyresbortfall	-20 750	0
	<i>Summa</i>	-20 750	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 896 129	4 675 013
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 973	135 873
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 973	135 873
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-523 785	-877 051
	Snö och halk-bekämpning	-53 456	-87 852
	Reparationer	-60 914	-12 657
	Planerat underhåll	-82 500	0
	EI	-467 609	-588 984
	Uppvärmning	-417 435	-386 079
	Vatten	-221 206	-167 960
	Sophämtning	-188 311	-181 830
	Fastighetsförsäkring	-71 963	-56 251
	Kabel-TV och bredband	-29 884	-23 055
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 530	-56 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-135 329	-93 336
	Övriga driftkostnader	-8 956	-47 823
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 311 879	-2 578 879

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-27 746	-13 828
	Administrationskostnader	-41 107	-30 407
	Extern revision	-38 221	-24 375
	Konsultkostnader	-13 125	-4 543
	Medlemsavgifter	-7 300	0
	Föreningsverksamhet	-17 958	-19 118
	Övriga förvaltningskostnader	-20 365	-27 564
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-165 822	-119 835
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 000	-71 337
	Övriga arvoden	-998	-1 000
	Sociala avgifter	-12 670	-24 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 668	-96 935
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 633 542	-2 106 833
	Avskrivning på markanläggning	-23 695	-17 120
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 657 237	-2 123 953

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	252 820 000	252 820 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	393 278	693 000
	Bidrag, Naturvårdsverket. Installation av laddstolpar	0	-299 722
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	299 213 278	299 213 278
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 747 995	-5 624 042
	Årets avskrivningar	-2 657 237	-2 123 953
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 405 232	-7 747 995
	<i>Utgående redovisat värde</i>	288 808 046	291 465 283
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	109 600 000	109 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	136 600 000	136 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 000 000	74 000 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 678 997	0
	Övriga fordringar	396	329 149
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 679 393	329 149
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 050	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 118	284 298
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	55 168	284 298
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Räntebärande placering hos Nordea	440 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	440 000	0

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 056	2 298 071
Bankkonto 2	0	3 026 542
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 056	5 324 613

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek	2,7%	2025-10-27	20 204 171	100 000
Nordea Hypotek	2,69%	2026-10-21	24 196 671	100 000
SBAB Bank AB	1,14%	2025-11-14	24 173 339	123 332
			68 574 181	323 332

Långfristig del	24 096 671
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 377 510
Kortfristig del	44 477 510
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	323 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 293 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	3 023
Övriga kortfristiga skulder	856	8 138
<i>Summa Övriga skulder</i>	856	11 161

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	392 448	388 140
Upplupna räntekostnader	233 947	223 125
Övriga upplupna kostnader	290 941	198 620
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	917 336	809 885

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Mälarhamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIC PERNSELIUS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:39:13



MONA-LISA HÄGVIDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:55:27



TINA KIPER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 15:14:20



RANDE ISTIFAN BENYAMEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 06:52:24



RASMUS FOWELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 13:40:32



MIKAEL OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:00:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Mälarhamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:02:08



HSB – där möjligheterna bor



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.