

Årsredovisning för
BRF Malmsjön i Vårsta

769633-0971

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-12-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den 24 november 2024

Johan Norberg
Styrelse ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Föreningens information

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

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

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr				
	2024-06-30	2023-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Nettoomsättning	3 468 711	3 570 018	3 317 269	3 322 704	3 419 103
Resultat exkl avskrivningar	1 071 138	1 755 668	1 758 208	1 331 210	1 461 487
Soliditet (%)	74	74	74	74	74
Kassalikviditet (%)	133,6	138,9	129,8	128,8	130,6
Skuldsättning/kvm	12 107	12 350	12 544	12 738	12 932
Årsavgift/kvm	752	715	715	715	715
Snittavgift kr/kvm	11,6	11	11	11	11
Skuldränta	1,060%	1,060%	1,060%	1,060%	1,060%
Sparande/kvm	253	295	283	179	346
Energikostnad/kvm	165	161	154	192	158
Räntekänslighet	14,7 %	15,83%	16,01%	16,32%	16,57%
Årsavgift i % av rörelseintäkterna	91,4%	84,6%	91,07%	90,7%	88,4%

Eget kapital

	Medlemsins.	Fond ytt.undh	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	1 832 920	-4 312 398	-881 622
Disposition enligt stämman		1 444 000	-2 325 622	881 622
Årets resultat				-1 080 389
Vid årets slut	154 695 000	3 276 920	-6 638 020	-1 080 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -7 718 408, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-6 638 020
Årets förlust	-1 080 389
	-7 718 409
reservering fond för yttre underhåll	-1 444 000
i ny räkning överföres	9 162 409

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie Styrelseledamöter

		Valda t.o.m årsstämma
Johan Norberg	Ordförande	2024
Birgitta Jonsson	Ledamot	2024
Sevgi Cakir	Ledamot	2024
Sevil Tornaci	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Camilla Ståhl	Suppleant	2024
Tobias Benne	Godkänd revisor	2024

Valberedning
Zain Fendukly
Björn Wrangert

Fastigheter

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

Underhåll

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

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda möten.
Stämman hölls den 29 november 2023. Av 65 lgh var 18 representerade
1 januari 2024 gjordes det en avgiftshöjning med 10%
OVK genomfördes den 6-7 september.
Byte av alla elmätare gjordes den 14 augusti
Blåljuskod
Vi har genomfört 5 års besiktningen den 31 maj

Vi har delat ut en nyckel till elskåpen för att alla ska komma åt att byta säkring till sin lgh.

Medlemsinformation

Föreningen har 93 (94 föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

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

Årsavgifter

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

Underhåll och reparationer

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 483 778	3 298 148
Övriga rörelseintäkter	2	-15 067	271 870
		<u>3 468 711</u>	<u>3 570 018</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation och löpande underhåll	3	-191 279	-235 264
Driftkostnader	4	-1 306 124	-1 327 586
Övriga kostnader	5	-129 489	-123 841
Personalkostnader & Arvoden	12	-119 440	-81 976
Avskrivning på fastigheten		-2 149 446	-2 126 829
Råvaror och förnödenheter		-3 616	-
		<u>-430 683</u>	<u>-325 478</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-683 618	-556 144
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 912	-
		<u>-1 080 389</u>	<u>-881 622</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt			
		<u>-1 080 389</u>	<u>-881 622</u>
Årets resultat			
		<u>-1 080 389</u>	<u>-881 622</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	199 649 114	201 798 560
		<u>199 649 114</u>	<u>201 798 560</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>199 649 114</u>	<u>201 798 560</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		605 727	569 514
Övriga fordringar		32	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 592	140 961
		<u>727 351</u>	<u>710 491</u>
Kassa och bank		<u>2 539 572</u>	<u>2 054 648</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 266 923</u>	<u>2 765 139</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>202 916 037</u>	<u>204 563 699</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	9	3 276 920	1 832 920
		<u>157 971 920</u>	<u>156 527 920</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 638 020	-4 312 398
Årets resultat		-1 080 389	-881 622
		<u>-7 718 409</u>	<u>-5 194 020</u>
Summa eget kapital		<u>150 253 511</u>	<u>151 333 900</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 216 411	51 238 456
		<u>50 216 411</u>	<u>51 238 456</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		817 636	817 636
Förskott från kunder		174	-
Leverantörsskulder		533 763	168 139
Skatteskulder		2 096	2 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 092 446	1 003 472
		<u>2 446 115</u>	<u>1 991 343</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>202 916 037</u>	<u>204 563 699</u>

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 080 389	-881 622
Avskrivningar		2 126 829	2 126 829
		<u>1 046 440</u>	<u>1 245 207</u>
Betald skatt			-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 046 440	1 245 207
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-16 860	-29 621
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		454 772	72 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 484 352	1 288 202
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Laddstolpe			-226 176
Amortering av lån		-1 022 045	-817 636
Amortering av övriga skulder			-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 022 045	-1 043 812
Årets kassaflöde		462 307	244 390
Likvida medel vid årets början		2 054 648	1 810 258
Likvida medel vid årets slut		2 516 955	2 054 648

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

Skatter

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Årsavgifter bostäder	3 172 298	3 021 235
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	296 745	266 377
Andra fakturerade intäkter	-332	10 535
Summa	3 468 711	3 298 147

Not 3 Reperation och löpande underhåll

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Förbrukningsmaterial	47 459	19 203
Möbler och annan utrustning	699	7 791
Snöröjning och sandning	45 385	105 605
Trädgårdsarbete	2 330	2 346
Hiss	4 921	6 594
Mattor	3 622	3 542
Löpande underhåll/jour	86 863	90 183
Summa	191 279	235 264

Not 4 Driftkostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsskötel	91 329	87 666
Tekniskförvaltning	57 061	69 814
Hiss	30 386	10 320
Bredband	133 124	133 124
TV	17 438	16 058
EI	223 499	239 837
VA-Botkyrka	157 253	88 721
SRV sophantering	92 785	80 628
Uppvärmning	316 012	350 420
Hyra parkering	132 300	120 000
Fastighetsskatt	2 080	2 080
Försäkring	43 341	39 019
Övriga kostnader	9 516	9 906
Underhållsplan	-	80 000
Summa	1 306 124	1 327 593

Not 5 Övriga kostnader

	2021-06-30	2020-06-30
Porto	210	150
Ersättning till revisor	18 250	20 625
Redovisningstjänster	91 558	96 922
Bankkostnader	5 755	5 874
Övriga externa kostnader	13 716	270
Summa	129 489	123 841

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Räntekostnader, övriga	683 618	556 144
Summa	683 618	556 144

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 606 375	209 380 200
-Nyanskaffningar		226 175
Vid årets slut	209 606 375	209 606 375
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 807 815	-5 680 986
-Årets avskrivning	-2 149 446	-2 126 829
Vid årets slut	-9 957 261	-7 807 815
Redovisat värde vid årets slut	199 649 114	201 798 560

Varav mark

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

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringspremier	48 491	43 262
Hiss	11 022	5 118
Parkering	11 550	10 500
TV/Bredband	36 671	36 398
Elstöd	-	45 683
HSB	13 859	
	121 593	140 961

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Redovisat värde vid årets början	1 832 920	388 920
Avsättningar som gjorts under året	1 444 000	1 444 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-	
Redovisat värde vid årets slut	3 276 920	1 832 920

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	02-495764-265757	1,06%	2025-03-30	51 034 047	817 636
				51 034 047	817 636

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 47 150 276
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 216 411

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	54 509 000	54 509 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupn arvoden	54 050	42 711
Upplupna räntor	91 889	93 361
Förutbetalda medlemsavgifter	894 786	819 445
Elavgifter	7 444	7 879
Uppvärmning	22 277	15 076
Revision	22 000	25 000
	1 092 446	1 003 472

Not 12 Personalkostnader & Arvoden

	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	85 000	65 000
Sociala avgifter	23 101	16 976
Arvodeshöjning	11 339	
	119 440	81 976

Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat innan avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Kassalikviditet (%)

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

Skuldsättningkvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgift/kvm

Årsavgift per kvadratmeter

Snittavgift kr/kvm

Snittavgiften i kronor per kvadratmeter

Skuldränta

Föreningen ränta i procent för lånen.

Sparande/kvm

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhålls-behov eller kostnadsökningar

Energikostnad/kvm

Anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet.

Årsavgift i % av rörelseintäkterna

Underskrifter

Grödinge enligt separat signeringssida

Johan Norberg
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson
Ledamot

Sevil Tornaci
Ledamot

Sevgi Cakir
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt separat signeringssida

Tobias Benne
Godkänd revisor