



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mallen 1-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mallen 1	2001	Stockholm
Mallen 2	2001	Stockholm
Mallen 3	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 3 508 kvm och 4 lokaler om 119 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carolina Bocsi	Ordförande
Allan Salih	Styrelseledamot
Niclas Josephson	Styrelseledamot
Viktor Käll	Styrelseledamot
Olivia Altin	Styrelseledamot

### Valberedning

Lennart Neovius  
Anita Carlsson  
Björn Pettersson

## Firmateckning

Firman tecknas gemensamt av ordförande tillsammans med en ledamot.

## Revisorer

Carina Toresson    Revisor    Toresson Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Relining av liggande stammar  
Hissrenovering
- 2022 ● Byte passagesystem
- 2016 ● Bättringsmålning av fönster  
Nya tvättmaskiner
- 2015 ● Stamspolning
- 2012 ● Injustering av värmesystemet
- 2011 ● Isolerrutor i fönstren
- 2010 ● Vattensparande ventiler i badrum och kök
- 2008 ● Hissrenovering  
Nya torktumlare och torkskåp  
Målning av trapphus
- 2007 ● Nya balkonger  
Omputsning av fasad  
Fönsterrenovering  
Nya portar och lägenhetsdörrar
- 2005 ● Omläggning av tak
- 2004 ● Rör- och elstambyte

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Storholmen

Gruppavtal bredband + tv	Tele2/Comhem
Hissjour/-service	ThyssenKrupp
Snöröjning från tak	Plåtslagaren GH Johansson
Städning	Städpoolen
Vatten & sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Fastighetsförsäkring	Folksam

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fullföljt följande större projekt under verksamhetsåret:

- 1.) Renovering av de liggande stammarna, så kallad relining, utförd under början av våren 2024.
- 2.) Linbyten i fastighetens tre hissar, inklusive hissbesiktning, också detta genomfört under våren 2024.

Styrelsen har utöver dessa två större projekt även tagit följande initiativ:

- 1.) Utredning av föreningens digitala kommunikationskanaler, inklusive smidigare medlemskommunikation. Bland annat testades den digitala appen Boappa för att se om den kunde vara ett bättre alternativ till e-post och Facebook. Appen skulle även kunna användas för att boka tvättstugor via mobilen. Eftersom tjänsten inte verkade vara färdigutvecklad och led av diverse buggar, beslutade styrelsen att inte gå vidare med den.
- 2.) Upprättande av en rutin för systematiskt brandskyddsarbete (SBA), där brandsäkerheten i fastighetens samtliga tre trapphus ses över kvartalsvis.
- 3.) Förda dialoger med värmeleverantören Stockholm Exergi angående möjligheten att sänka värmekostnaderna genom en särskild värmeoptimeringstjänst. Tjänsten verkar bra, men det första steget är att se över tätningen av fastighetens fönster.
- 4.) Borttagning av portkoden av säkerhetsskäl. Istället används, förutom vanlig husnyckel, tagg eller porttelefon. Den handfull hushåll som har haft vissa svårigheter med att få porttelefonerna att fungera har utretts individuellt.
- 5.) Utlottning av en av föreningens två parkeringsplatser som blev ledig under våren.
- 6.) Förutom att se över större kostnadsposter i fastigheten, har styrelsen arbetat aktivt med att hålla nere mindre utgifter tex. via gemensamma städdagar, snöskottning och införskaffande av julgran.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Amortering av föreningens lån på 7 000 000 SEK under hösten 2023 i samband med försäljningen av föreningens sista två hyreslägenheter. Därmed sparar föreningen cirka 300 000 SEK per år i räntekostnader räknat utifrån räntan i skrivande stund (4,488%) som en konsekvens av amorteringen. Vid årsskiftet 2023/2024 höjdes avgifterna med 11%. Styrelsen har även bundit räntan på föreningens sparkonto hos SBAB för ett år och därmed fått en högre ränta: 3,88% fram till och med den 14 mars 2025.

#### Förändringar i avtal

Bredbandsavtalet hos Tele2 uppgraderades från 100/10 till 250/250. För 1 krona mindre i månaden per hushåll får föreningens hushåll nu istället mer än dubbelt så hög hastighet vid nedladdning, det vill säga 250 Mbit/s.

#### Övriga uppgifter

Revision och upphandling av föreningens fastighetsförsäkring genomfördes i början av 2024. Styrelsen stämde av marknaden med hjälp av Svenska Bolån AB för att se om det fanns billigare alternativ än det vi har hos Folksam idag. Detta på grund av att premien konsekvent har ökat med 15 % per år under flera år. Stockholms Stads Brandförsäkringskontor var det enda försäkringsbolaget som lämnade anbud, men priset var detsamma för en något försämrad produkt. Styrelsen valde därför att förbli hos Folksam.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	3 227 485	3 013 056	3 023 843	3 003 581
Resultat efter fin. poster	-2 598 519	-968 874	-502 486	-256 295
Soliditet (%)	82	75	73	73
Yttre fond	1 478 529	1 176 535	745 503	415 326
Taxeringsvärde	157 257 000	157 257 000	157 257 000	138 442 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	370	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	43,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 387	5 363	5 643	5 643
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 277	5 128	5 128	5 349
Sparande per kvm totalyta, kr	-152	92	174	241
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	39	42	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	200	169	159	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	35	33	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	279	244	234	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,24	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten orsakas primärt av underhållsarbete på de liggande stammarna samt hissarna som inneburit en stor kostnad för räkenskapsåret. Det går även att härleda förlusten till den allmänna kostnadsinflationen som drivit upp priser på alla varor och tjänster och även räntehöjningar på föreningens lån. Det är också tydligt att kostnadsökningarna för hissarna har varit extra påtagliga, där gör styrelsen nu ett mer aktivt arbete att minska utgifterna. Styrelsen har även tagit höjd för inflationstrenden genom avgiftshöjningar som får full utslagskraft räkenskapsåret 2024/2025. Utöver det lägger styrelsen mycket tid på kostnadskontroll.

## Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	51 267 442	-	-	51 267 442
Upplåtelseavgifter	18 395 296	-	-	18 395 296
Fond, yttre underhåll	1 176 535	-169 777	471 771	1 478 529
Balanserat resultat	-10 534 648	-799 097	-471 771	-11 805 516
Årets resultat	-968 874	968 874	-2 598 519	-2 598 519
<b>Eget kapital</b>	<b>59 335 751</b>	<b>0</b>	<b>-2 598 519</b>	<b>56 737 232</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 333 745
Årets resultat	-2 598 519
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-471 771
<b>Totalt</b>	<b>-14 404 035</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	991 061
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 412 974</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 227 485	3 013 103
Övriga rörelseintäkter	3	0	22 444
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 227 485</b>	<b>3 035 547</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 941 063	-2 346 408
Övriga externa kostnader	9	-268 642	-326 469
Personalkostnader	10	-131 418	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 834	-1 106 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 375 957</b>	<b>-3 910 520</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 148 471</b>	<b>-874 973</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 971	29 791
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-478 019	-123 692
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-450 048</b>	<b>-93 901</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 598 519</b>	<b>-968 874</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 598 519</b>	<b>-968 874</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	66 672 483	67 655 955
Maskiner och inventarier	13	419 449	470 811
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 091 932</b>	<b>68 126 765</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 091 932</b>	<b>68 126 765</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		18 597	13 188
Övriga fordringar	14	1 113 695	9 647 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	17 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 132 292</b>	<b>9 678 177</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 098 248	1 039 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 098 248</b>	<b>1 039 091</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 230 540</b>	<b>10 717 268</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 322 472</b>	<b>78 844 033</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 662 738	69 662 738
Fond för yttre underhåll		1 478 529	1 176 535
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 141 267</b>	<b>70 839 273</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 805 516	-10 534 648
Årets resultat		-2 598 519	-968 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 404 035</b>	<b>-11 503 522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 737 232</b>	<b>59 335 751</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 000 000	19 000 000
Leverantörsskulder		220 426	135 747
Skatteskulder		5 127	15 597
Övriga kortfristiga skulder		64 797	44 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	294 890	312 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 585 240</b>	<b>19 508 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 322 472</b>	<b>78 844 033</b>

## Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 148 471</b>	<b>-874 973</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 034 834	1 106 224
	<b>-1 113 638</b>	<b>231 251</b>
Erhållen ränta	45 855	11 907
Erlagd ränta	-467 454	-123 649
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 535 237</b>	<b>119 509</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 667	-9 307
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	66 393	129 612
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 474 511</b>	<b>239 814</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-145 716
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-145 716</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	7 870 000
Amortering av lån	-7 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-7 000 000</b>	<b>7 870 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8 474 511</b>	<b>7 964 098</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>10 673 119</b>	<b>2 709 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 198 608</b>	<b>10 673 119</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mallen 1-3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,78 - 5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 828 016	2 625 130
Hysesintäkter bostäder	0	57 900
Hysesintäkter lokaler	181 920	170 799
Hysesintäkter lokaler, moms	119 652	59 826
Hysesintäkter p-plats	34 800	28 800
Hysesintäkter förråd	15 192	18 000
Deb. fastighetsskatt	5 880	2 940
Deb. fastighetsskatt, moms	8 352	4 176
Pantsättningsavgift	12 030	13 220
Överlåtelseavgift	12 537	13 025
Andrahandsuthyrning	1 752	19 240
Vidarefakturerade kostnader	7 358	0
Öres- och kronutjämning	-4	47
<b>Summa</b>	<b>3 227 485</b>	<b>3 013 103</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	0	20 161
Övriga intäkter	0	2 283
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>22 444</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	139 176	132 033
Fastighetsskötsel utöver avtal	365 404	118 828
Fastighetsskötsel gård enl avtal	35 031	50 573
Städning enligt avtal	85 232	85 195
Städning utöver avtal	2 199	7 089
Hissbesiktning	8 447	14 461
Brandskydd	0	16 997
Gårdkostnader	618	8 213
Gemensamma utrymmen	624	674
Snöröjning/sandning	3 419	3 125
Serviceavtal	7 410	5 046
Förbrukningsmaterial	17 586	11 270
<b>Summa</b>	<b>665 146</b>	<b>453 503</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Bostadsrättslägenheter	3 949	0
Tvättstuga	12 393	8 829
Trapphus/port/entr	0	2 160
Sophantering/återvinning	0	6 000
Dörrar och lås/porttele	11 861	17 795
VVS	0	47 125
Ventilation	29 582	9 227
Elinstallationer	4 275	0
Hissar	541 064	111 913
Fönster	0	4 588
Vattenskada	46 882	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 539
<b>Summa</b>	<b>650 006</b>	<b>215 175</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Stambyte	0	41 322
Entr/trapphus	0	3 996
VVS	991 061	0
Tak	0	14 301
Garage/parkering	0	110 158
<b>Summa</b>	<b>991 061</b>	<b>169 777</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	105 341	143 576
Uppvärmning	733 704	627 921
Vatten	182 176	131 495
Sophämtning/renhållning	98 982	83 989
Grovsopor	0	22 229
<b>Summa</b>	<b>1 120 203</b>	<b>1 009 210</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	162 647	149 218
Kabel-TV	179 348	177 233
Bredband	9 653	0
Fastighetsskatt	163 000	172 292
<b>Summa</b>	<b>514 648</b>	<b>498 743</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	0	4 347
Tele- och datakommunikation	9 647	10 727
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	27
Revisionsarvoden extern revisor	44 543	0
Styrelseomkostnader	4 339	376
Fritids och trivselkostnader	169	914
Föreningskostnader	11 750	5 938
Förvaltningsarvode enl avtal	132 986	129 012
Överlåtelsekostnad	19 556	14 658
Pantsättningskostnad	14 188	9 426
Administration	3 181	125 474
Konsultkostnader	16 395	17 801
Tidningar och facklitteratur	2 619	0
Bostadsrätterna Sverige	7 770	7 770
Föreningsavgifter	1 500	0
<b>Summa</b>	<b>268 642</b>	<b>326 469</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	100 001	100 000
Arbetsgivaravgifter	31 417	31 420
<b>Summa</b>	<b>131 418</b>	<b>131 420</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	457 975	123 543
Dröjsmålsränta	20 044	75
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	74
<b>Summa</b>	<b>478 019</b>	<b>123 692</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	80 649 585	80 649 585
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>80 649 585</b>	<b>80 649 585</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 993 630	-11 967 479
Årets avskrivning	-983 472	-1 026 150
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 977 102</b>	<b>-12 993 630</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66 672 483</b>	<b>67 655 955</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 110 060</i>	<i>19 110 060</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	50 848 000	50 848 000
Taxeringsvärde mark	106 409 000	106 409 000
<b>Summa</b>	<b>157 257 000</b>	<b>157 257 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 108 053	594 444
Inköp	0	513 609
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 108 053</b>	<b>1 108 053</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-637 243	-557 169
Avskrivningar	-51 362	-80 074
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-688 604</b>	<b>-637 243</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>419 449</b>	<b>470 811</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Skattekonto	13 335	13 077
Transaktionskonto	413 360	8 584 028
Borgo räntekonto	687 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>1 113 695</b>	<b>9 647 105</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	17 884
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>17 884</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Nordea	2024-09-20	4,20 %	12 000 000	19 000 000
<b>Summa</b>			<b>12 000 000</b>	<b>19 000 000</b>
Varav kortfristig del			12 000 000	19 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostnader	0	53 774
Uppl kostn räntor	15 411	4 846
Förutbet hyror/avgifter	279 479	253 999
<b>Summa</b>	<b>294 890</b>	<b>312 619</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Räntan på föreningens lån löper ut den 20 september. I skrivande stund förhandlar styrelsen med storbankerna för att säkerställa den bästa möjliga räntan.

Beslut om amortering med 1 % per år togs av styrelsen.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Allan Salih  
Styrelseledamot

---

Carolina Bocsi  
Ordförande

---

Niclas Josephson  
Styrelseledamot

---

Olivia Altin  
Styrelseledamot

---

Viktor Käll  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.10.2024 09:08

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 23.10.2024 11:21

DOCUMENT ID:  
SycZgB8eyg

ENVELOPE ID:  
B1gtbeB8e1x-SycZgB8eyg

DOCUMENT NAME:  
Brf Mallen 1-3, 769607-5865 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS JOSEPHSON niclasjosefsson@yahoo.com	Signed Authenticated	23.10.2024 11:25 23.10.2024 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.45
2. CAROLINA BOCSI carolina.bocsi@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 12:05 23.10.2024 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 145.62.80.60
3. ALLAN SALIH allan.salih@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 13:29 23.10.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.117.114
4. Viktor Käll viktorkallsu@outlook.com	Signed Authenticated	23.10.2024 15:00 23.10.2024 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.159.179
5. Yiyi Olivia Elinne Yang Altin yiyi.altin@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2024 18:31 23.10.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.188.17.110
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	25.10.2024 09:08 25.10.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.166.67

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3, org.nr 769607-5865.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2023 – 30 juni 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2023 – 30 juni 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.10.2024 09:08

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 23.10.2024 11:21

DOCUMENT ID:  
r1Z5ZIH8lkx

ENVELOPE ID:  
Hkt-gHUeJg-r1Z5ZIH8lkx

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Mallen 1-3 2023-2024.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	25.10.2024 09:08 25.10.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.166.67

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed