



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarpik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</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 1927-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 308 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 462 kvm. Byggnadernas totalyta är 3770 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Tiger	Ordförande
Göran Leonard Nordendahl	Vice ordförande. Fastighetsansvarig
Karl-Johan Onnermark	Styrelseledamot, Ekonomiansvarig
Lars Gösta Samrelius	Styrelseledamot, Bitr. Fastighetsansvarig
Martina Miskovic	Styrelseledamot, Medlemsansvarig
Roberth Linnskog	Styrelseledamot
Ilona Anniina Riipinen	Suppleant
Joel Green	Suppleant

### Valberedning

Mikael Von Euler, Elisabeth Samrelius, Babak Flahat

## Revisorer

Ingmarie Aronsson Hallberg Internrevisor  
Karolina Lövström Auktoriserad revisor BDO

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-30. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av horisontell avluftningsstam bytt på torkvinden. Vertikala stammar bytta mellan lgh 21, 26 och 30. En horisontell avluftningsstam har bytts på torkvinden NM86.
- 2023** ● Horisontella stammar i källaren utbytta
- 2022** ● Underhållsmålning av fönster och foder mot Karlsviksgatan - Underhåll. Fönster är generellt i gott skick.  
Stamspolning - Genomförs regelbundet  
Installation av pumpbrunn i elundercentral i nedre källaren - Detta för att förebygga översvämning vid häftigt regn.  
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd.
- 2021** ● Installation av eluttag & gårdsbelysning längst muren - Ljusslinga med timer samt två ytterligare eluttag installerades i anslutning till gemensamhetsutrymmet på gården.  
Montering av taksäkerhet och snörashinder
- 2020** ● Byte av delar av avloppstammar i källaren - Delar av avloppstammen som frilagts i samband med renovering.
- 2019-2022** ● Underhållsmålning av fönster och foder - Underhåll. Fönstren är generellt i gott skick.
- 2019** ● Stamspolning - Kommer att utföras regelbundet framöver  
Uppdatering av målning av dörrar etc i portuppgångarna - Kommer att utföras regelbundet framöver  
Polering av golv i entreplanen - Även åtgärda skador på våningsplanen  
Brandsäkerhetshöjande åtgärder - Efter brandskydds inspektion 2018
- 2018** ● Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat - Målning 2019
- 2016-2017** ● Nytt låssystem - Nytt låssystem med blippar porttelefon
- 2016** ● Fibernät för bredband
- 2015** ● Hissrenovering

- 2015 ● Kungsbalkonger reparerades - Balkongsmide målades , fasaden putsades om och målades 2015.  
Trapphusbelysning - Trapphusets tryckknappar byttes ut till rörelsesensorer. Separat trapphusbelysning installerades i trapphuset på NM.
- 2012 ● Nya balkonger byggdes till en del lägenheter
- 2011 ● Ventilationskartering  
Värmeslingor i stuprör  
Säkerhetsdörrar
- 2010 ● Fönsterrenovering
- 2009 ● Spolning av avloppsstammar
- 2007-2008 ● Omläggning av tak
- 2004 ● Trapphusrenovering - Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuschering utfördes 2017.  
Fasadtvätt - Gatusida
- 2003-2004 ● Elstambyte - Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind.
- 2002 ● Renovering av balkonger - Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
- 1998 ● Omputsning av fasad - Gårdssida
- 1986 ● Rörstambyte

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Underhållsmålning av fönster mot innergården

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

-De nya stadgarna antogs efter omröstning först på den ordinarie stämman och därefter på en extra stämma.

- I samband med planeringen av byggandet av den nya tunnelbanelinjen Gula Linjen till Älvsjö, beslutade Region Stockholm, efter stora protester från bl.a. boende i de närliggande fastigheterna, att inte bygga en servicetunnel längs Rålambshovsleden, med ett ventilationsschakt i slänten framför vår fastighet. Tunneln kommer nu i stället att byggas vid Lindhagensplan.

- Föreningens ekonomi är god , trots dramatiska höjningar av fjärrvärmekostnaderna, vilka vi har tagit höjd för genom höjda avgifter.

- Under året har vi haft 9 ägarbyten.

- Vi har under året fortsatt att byta ut såväl vertikala som horisontella avloppsstammar, där det ansetts lämpligt och möjligt.

- Den planerade underhållsmålningen av samtliga fönster mot gården sköts fram ett år till 2025, pga fönstrens goda skick.

- Månatliga brandrondringar har genomförts i de allmänna utrymmena i hela fastigheten utan anmärkning.
- De sedvanliga och välbesökta vår- och höststädkvällarna har genomförts, med efterföljande mingel. Även en luciaglökk anordnades på vår innergård.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 84 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 15. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 297 887	2 176 211	1 978 267	1 965 550
Resultat efter fin. poster	-15 197	-187 561	-628 093	-442 412
Soliditet (%)	42	42,4	-	-
Yttre fond	5 190 901	4 657 516	4 366 412	4 154 363
Taxeringsvärde	177 795 000	177 795 000	177 795 000	134 535 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	573	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 443	2 467	2 497	2 521
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 443	2 467	2 497	2 521
Sparande per kvm totalyta, kr	95	78	19	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	22	29	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	130	113	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	22	18	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	174	160	138
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,49	1,19	-
Räntekänslighet (%)	4,03	4,30	-	-

**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

Årets förlust är cirka 15 000 kr vari ingår avskrivning av materiella tillgångar med ca. 311 000 kr. Föreningen anser att vi har en god balans mellan våra kostnader och intäkter. Vi bedömer inte att det i nuvarande läge behövs några speciella åtgärder, såsom exempelvis avgiftshöjningar, med anledning av den låga förlusten och inte heller med anledning av förväntade eller konstaterade kostnadsökningar under det kommande året. Vi följer dock våra kostnader noga och har en beredskap för avgiftshöjningar om kostnads- och/eller ränteläget förändras.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	345 000	-	-	345 000
Upplåtelseavgifter	323 500	-	-	323 500
Fond, yttre underhåll	4 657 516	-	533 385	5 190 901
Balkongfond	104 990	-	10 872	115 862
Uppskrivningsfond	1 140 800	-	-30 000	1 110 800
Kapitaltillskott	1 337 596	-	-	1 337 596
Balanserat resultat	-10 624 587	-187 561	-503 385	-11 315 533
Årets resultat	-187 561	187 561	-15 197	-15 197
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 902 746</b>	<b>-30 000</b>	<b>25 675</b>	<b>-2 907 072</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 666 286
Årets resultat	-15 197
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 385
<b>Totalt</b>	<b>-11 214 869</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	63 184
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-11 151 685</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 297 887	2 176 211
Övriga rörelseintäkter	3	700	16 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 298 587</b>	<b>2 192 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 412 968	-1 458 681
Övriga externa kostnader	9	-252 369	-251 292
Personalkostnader	10	-100 142	-57 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-311 088	-482 882
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 076 566</b>	<b>-2 250 417</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>222 020</b>	<b>-57 596</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 789	9 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 007	-139 852
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 218</b>	<b>-129 966</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-15 197</b>	<b>-187 561</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-15 197</b>	<b>-187 561</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17, 19	5 568 152	5 879 240
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 568 152</b>	<b>5 879 240</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 571 652</b>	<b>5 882 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23 058	21 130
Övriga fordringar	15	1 157 593	812 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	43 873	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 224 524</b>	<b>833 507</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		133 336	131 726
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>133 336</b>	<b>131 726</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 357 860</b>	<b>965 234</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 929 512</b>	<b>6 847 974</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 006 096	2 006 096
Uppskrivningsfond		1 110 800	1 140 800
Fond för yttre underhåll		5 190 901	4 657 516
Balkongfond		115 862	104 990
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 423 659</b>	<b>7 909 402</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 315 533	-10 624 587
Årets resultat		-15 197	-187 561
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 330 731</b>	<b>-10 812 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 907 072</b>	<b>-2 902 746</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	0	4 410 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 410 401</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	9 210 401	4 890 000
Leverantörsskulder		88 744	107 566
Skatteskulder		7 109	-1 420
Övriga kortfristiga skulder		31 250	31 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	499 080	312 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 836 584</b>	<b>5 340 319</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 929 512</b>	<b>6 847 974</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>222 020</b>	<b>-57 596</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	311 088	482 882
	<b>533 108</b>	<b>425 286</b>
Erhållen ränta	14 789	9 886
Erlagd ränta	-251 984	-170 015
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>295 914</b>	<b>265 158</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 157	36 915
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	175 841	-102 467
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>421 597</b>	<b>199 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	10 872	9 720
Amortering av lån	-90 000	-112 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-79 128</b>	<b>-102 780</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>342 469</b>	<b>96 826</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>938 400</b>	<b>841 574</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 280 869</b>	<b>938 400</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mälarpik 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, fondavsättningar, 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	1,5 - 5 %
Om- och tillbyggnad	1,5 %

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.

#### 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 084 904	1 985 520
Årsavgifter lokaler	107 184	102 084
Årsavgifter garage	80 661	64 272
Övriga intäkter	0	800
Nycklar/lås vidarefakturerering	700	0
Dröjsmålsränta	202	171
Pantsättningsavgift	9 168	11 550
Överlåtelseavgift	14 090	11 817
Administrativ avgift	980	0
Öres- och kronutjämning	-2	-3
<b>Summa</b>	<b>2 297 887</b>	<b>2 176 211</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	16 610
Övriga intäkter	700	0
<b>Summa</b>	<b>700</b>	<b>16 610</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	63 212	62 685
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 185	2 588
Städning enligt avtal	62 853	61 736
Städning utöver avtal	2 073	1 340
Hissbesiktning	4 561	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 216
Brandskydd	590	0
Gårdkostnader	13 515	6 660
Gemensamma utrymmen	9 334	10 937
Sophantering	0	11 788
Snöröjning/sandning	0	-1 075
Serviceavtal	7 905	7 464
Mattvätt/Hyrmattor	12 452	11 296
Förbrukningsmaterial	2 487	11 068
<b>Summa</b>	<b>181 167</b>	<b>190 702</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	10 359	9 586
Trapphus/port/entr	0	1 975
Dörrar och lås/porttele	704	1 500
VVS	10 366	111 604
Ventilation	0	4 180
Elinstallationer	3 903	2 875
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 500	0
Hissar	11 614	26 805
Tak	7 961	12 150
Vattenskada	0	29 182
Skador/klotter/skadegörelse	0	32 263
<b>Summa</b>	<b>46 406</b>	<b>232 120</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	897	0
Stambyte	53 470	0
Gemensamma utrymmen	8 817	0
<b>Summa</b>	<b>63 184</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	79 999	83 332
Uppvärmning	589 693	470 517
Gas	0	20 000
Vatten	119 855	83 183
Sophämtning/renhållning	46 201	102 169
<b>Summa</b>	<b>835 748</b>	<b>759 201</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	90 584	82 137
Kabel-TV	21 903	21 219
Bredband	69 636	71 136
Fastighetsskatt	104 340	102 167
<b>Summa</b>	<b>286 463</b>	<b>276 659</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	6 349	12 857
Juridiska åtgärder	18 125	3 625
Inkassokostnader	514	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Revisionsarvoden extern revisor	60 000	58 907
Styrelseomkostnader	12 730	0
Fritids och trivselkostnader	4 939	10 329
Föreningskostnader	6 436	20 128
Förvaltningsarvode enl avtal	94 402	90 606
Överlåtelsekostnad	20 060	20 218
Pantsättningskostnad	17 200	17 336
Administration	4 739	2 499
Konsultkostnader	6 875	8 475
Bostadsrätterna Sverige	0	6 310
<b>Summa</b>	<b>252 369</b>	<b>251 292</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	48 000
Arbetsgivaravgifter	23 942	9 562
<b>Summa</b>	<b>100 142</b>	<b>57 562</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	252 007	139 602
Dröjsmålsränta	0	182
Övriga räntekostnader	0	41
Övriga finansiella kostnader	0	26
<b>Summa</b>	<b>252 007</b>	<b>139 852</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	13 827 435	13 827 435
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>13 827 435</b>	<b>13 827 435</b>
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
Ingående	2 000 000	2 000 000
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-859 200	-829 200
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-30 000	-30 000
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>-1 110 800</b>	<b>-1 140 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 918 195	-7 465 313
Årets avskrivning	-281 088	-452 882
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 199 283</b>	<b>-7 918 195</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 568 152</b>	<b>5 879 240</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 190 064</i>	<i>1 190 064</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 795 000	45 795 000
Taxeringsvärde mark	132 000 000	132 000 000
<b>Summa</b>	<b>177 795 000</b>	<b>177 795 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	121 256	121 256
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 256</b>	<b>121 256</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-121 256	-121 256
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-121 256</b>	<b>-121 256</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 704	348
Övriga kortfristiga fordringar	5 356	5 356
Transaktionskonto	270 809	180 193
Borgo räntekonto	876 724	626 481
<b>Summa</b>	<b>1 157 593</b>	<b>812 377</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	36 534	0
Förutbet kabel-TV	7 339	0
<b>Summa</b>	<b>43 873</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-11-28	3,04 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2025-08-28	0,84 %	1 561 222	1 651 222
SEB	2025-09-28	3,06 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2025-11-28	1,17 %	2 849 179	2 849 179
<b>Summa</b>			<b>9 210 401</b>	<b>9 300 401</b>
Varav kortfristig del			9 210 401	4 890 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 760 401 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 495	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	11 745	0
Uppl kostn el	6 985	0
Uppl kostnad Värme	68 101	0
Uppl kostn räntor	2 098	2 075
Uppl kostn vatten	17 639	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 374	0
Uppl kostnad arvoden	118 450	93 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	41 043	29 300
Förutbet hyror/avgifter	190 896	188 298
<b>Summa</b>	<b>471 826</b>	<b>312 923</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 358 731	10 358 731

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Göran Leonard Nordendahl  
Vice ordförande, Fastighetsansvarig

---

Karl-Johan Onnermark  
Styrelseledamot, Ekonomiansvarig

---

Lars Gösta Samrelius  
Styrelseledamot, Bitr. Fastighetsansvarig

---

Marie Tiger  
Ordförande

---

Martina Miskovic  
Styrelseledamot, Medlemsansvarig

---

Roberth Linnskog  
Styrelseledamot

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

---

Ingmarie Aronsson Hallberg  
Internrevisor

---

BDO  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 08:55

DOCUMENT ID:

HyEtDEKzTye

ENVELOPE ID:

BkkDEFfpkg-HyEtDEKzTye

DOCUMENT NAME:

Brf Mälärvik, 702001-4960 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Leonard Nordendahl g.nordendahl@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 17:11 27.03.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 176.69.188.181
2. KARL-JOHAN ONNERMARK karljohan.onnermark@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 17:11 27.03.2025 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.138
3. LARS GÖSTA SAMRELIUS lars@samrelius.se	Signed Authenticated	27.03.2025 17:15 27.03.2025 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.67
4. ROBERTH LINNSKOG linnskog@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 17:25 27.03.2025 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.232.5
5. MARTINA MISKOVIC martina@miskovic.se	Signed Authenticated	27.03.2025 17:34 27.03.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.68.74
6. Marie Ulrika Tiger marie.u.tiger@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 12:32 31.03.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.224.56.245
7. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	31.03.2025 16:25 31.03.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.227
8. INGMARIE E ARONSSON HALLBERG lolloia@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:16 01.04.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.179.138

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

## 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 Mälarvik  
Org.nr. 702001-4960

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2024.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mälarvik för år 2024 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 betryggande sätt.

### Revisorers 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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Karolina Lövström*

*Auktoriserad revisor*

Ingmarie Aronsson Hallberg

Lekmannarevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 13:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.03.2025 08:55

DOCUMENT ID:

SJfKwNKz6kl

ENVELOPE ID:

HJgtDVKfT1g-SJfKwNKz6kl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Mälärvik.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Löveström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	31.03.2025 16:24 31.03.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.92.227
2. INGMARIE E ARONSSON HALLBERG lolloia@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:21 01.04.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.179.138

\* 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