



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarvik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VAPENSMEDEN 13	1927	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Folksam

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 3 770 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl-Johan Onnermark	Ordförande
Joel Green	Ledamot, ekonomiansvarig
Göran Leonard Nordendahl	Ledamot, fastighetsansvarig
Lars Gösta Samrelius	Ledamot, bitr. fastighetsansvarig
Martina Miskovic	Ledamot, medlemsansvarig
Roberth Linnskog	Ledamot
Ilona Anniina Riipinen	Suppleant
Marie Tiger	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Samrelius
Babak Falahat
Barbara Evaeus

Firmateckning

Firman tecknas- förutom av styrelsen- av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Karolina Lövström Revisor We Audit Sweden AB
Mikael Von Euler-Chelpin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1986 ● Rörstambyte
- 1998 ● Omputsning av fasad - Gårdssida
- 2002 ● Renovering av balkonger - Karlviksg.:2002, Altaner: 1990-1991
- 2003-2004 ● Elstambyte - Nya elstigare, elcentraler, teleledningar, kabeltv, tomrör för framtiden till varje lägenhet. Nya eldragningar i källare och på vind.
- 2004 ● Trapphusrenovering - Trapphusen återställdes till originalfärgsättning .Retuschering utfördes 2017.
Fasadvätt - Gatusida
- 2007-2008 ● Omläggning av tak
- 2009 ● Spolning av avloppsstammar
- 2010 ● Fönsterrenovering
- 2011 ● Värmeslingor i stuprör
Säkerhetsdörrar
Ventilationskartering
- 2012 ● Nya balkonger byggdes till en del lägenheter
- 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.
- 2016** ● Fibernät för bredband
- 2016-2017** ● Nytt låssystem - Nytt låssystem med blippar porttelefon
- 2018** ● Gårdsmur mot grannfastigheten mot Pontonjärgat - Målning 2019
- 2019** ● Stampolning - 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
Brandsäkerhetskänslig åtgärder - Efter brandskydds inspektion 2018
- 2019-2022** ● Underhållsmålning av fönster och foder - Underhåll. Fönstren är generellt i gott skick.
- 2020** ● Byte av delar av avloppstammar i källaren - Delar av avloppstammen som frilagts i samband med renovering.
- 2021** ● Montering av taksäkerhet och snörashinder
Installation av eluttag & gårdsbelysning längst muren - Ljusslinga med timer samt två ytterligare eluttag installerades i anslutning till gemensamhetsutrymmet på gården.
- 2022** ● Stampolning - Genomförs regelbundet
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd.
Installation av pumpbrunn i elundercentral i nedre källaren - Detta för att förebygga översvämning vid häftigt regn.
Underhållsmålning av fönster och foder mot Karlsviksgatan - Underhåll. Fönster är generellt i gott skick.
- 2023** ● Horisontella stammar i källaren utbyta
- 2024** ● Byte av horisontell avluftningsstam har bytts på torkvinden. Vertikala stammar har bytts mellan lgh 21, 26 och 30
- 2025** ● Underhållsmålning av samtliga fönsterbågar och foder mot gården har utförts. Samtliga balkongdörrströsklar mot innergården har lackerats. Garageporten har ersatts av en ny i ek, garagenischen har även klätts med ek. Väggen ovanför porten är omputsad och målad och nischen har fått belysning. Besiktning av husets rökkanaler har utförts och de tre kanaler som var otäta har åtgärdats. Svängdörrarnas mekanism i entrén på NM har renoverats.

Planerade underhåll

- 2026** ● Måla balkongsmidesrücken mot Karlsviksgatan. Lackera entréporten NM. Stampolning. Undersöka bjälklagets kondition på innergården.

Avtal med leverantörer

	Stockholm Vatten och Avfall
	Brandkontoret
	Boka tvättid Sverige AB
	Badrumsbesiktningar Sverige AB
	Ellevio AB
	Anticimex AB
	Kungsholms Lås AB
	Kone Hiss AB
	Hägerstens VVS
	Fog och Fönster i Stockholm AB
	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Folksam
	Bernt Sandberg Fuktteknik AB
Bredband/Internet	Ownit
Fastighetsförvaltning	SBC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringar	S&P Insurance consulting AB
Kabel-TV	Tele2
Revision	Weaudit Sweden AB
Service tvättstuga	Söderkyl AB
Städning	Städpolen AB
Teknisk förvaltning	Votiv - Teknikförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Månatliga brandronderingar har genomförts utan anmärkning i de allmänna utrymmena i fastigheten.

Som vanligt har vi genomfört de välbesökta vår och höststädkvällar med fina insatser av de medverkande med efterföljande mingel runt grillen samt vårt sedvanliga luciamingel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Under året har avgifterna till föreningen lämnats oförändrade.

Ett konto med kvarstående medel från ett mer än 10 år gammalt balkongbyggsprojekt, har under året avslutats och medlen har betalats ut till de berörda "balkongägarna". I enlighet med ursprungligt avtal har kontot inte ingått i föreningens ekonomi.

Föreningens kostnader exkl. avskrivningar och räntekostnader har minskat med 2,5 % (ca. 45 000 kr) till 1 721 000 kr. Räntekostnaderna har minskat med 25% (62 000 kr) till 190 000 kr.

Förändringar i avtal

Under året har avtal träffats med ny försäkringsgivare; Söderberg & Partners Insurance Consulting AB .

Övriga uppgifter

Vi har under året underhållsmålat samtliga fönsterbågars ut- och mellansidor mot gården.

Garageporten har bytts ut mot en ny fjärröppnad vikedörr i ek, som harmoniserar med entréporten till NM 86. Garageportsnischen har även försetts med belysning. Väggytan ovan garageporten har putsats och målats.

Efter tryckprov av husets rökanaler konstaterades att 3 kanaler läckte till angränsande kanaler. Dessa är nu tätade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 307 144	2 297 887	2 176 211	1 978 267
Resultat efter fin. poster	435 421	-15 197	-187 561	-628 093
Soliditet (%)	-36	-42	-42	-37
Yttre fond	5 671 317	5 190 901	4 657 516	4 366 412
Taxeringsvärde	181 200 000	177 795 000	177 795 000	177 795 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	601	606	573	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	99,3	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 419	2 443	2 467	2 497
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 419	2 443	2 467	2 497
Sparande / kvm totalyta, kr	156	95	78	19
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	22	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	135	156	130	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	188	209	174	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	2,72	1,49	1,19
Räntekänslighet (%)	4,00	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. Föreningen har en negativ soliditet, vilket förklaras av att vi är en gammal förening med förhållandevis låga medlemsinsatser och lågt bokfört fastighetsvärde.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	345 000	-	-	345 000
Upplåtelseavgifter	323 500	-	-	323 500
Fond, yttre underhåll	5 190 901	-63 184	543 600	5 671 317
Balkongfond	115 862	-	13 728	129 590
Uppskrivningsfond	1 110 800	-	-30 000	1 080 800
Kapitaltillskott	1 337 596	-	-	1 337 596
Balanserat resultat	-11 315 533	47 987	-617 926	-11 885 473
Årets resultat	-15 197	15 197	435 421	435 421
Eget kapital	-2 907 072	0	344 823	-2 562 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 212 283
Årets resultat	435 421
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-543 600
Totalt	-11 320 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 564
Balanseras i ny räkning	-11 269 898

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 307 144	2 297 887
Övriga rörelseintäkter	3	-5 356	700
Summa rörelseintäkter		2 301 788	2 298 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 417 122	-1 412 968
Övriga externa kostnader	9	-234 241	-252 369
Personalkostnader	10	69 594	-100 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102 425	-311 088
Summa rörelsekostnader		-1 684 194	-2 076 566
RÖRELSERESULTAT		617 594	222 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 185	14 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-190 359	-252 007
Summa finansiella poster		-182 174	-237 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		435 421	-15 197
ÅRETS RESULTAT		435 421	-15 197

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 658 248	5 568 152
Summa materiella anläggningstillgångar		5 658 248	5 568 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 661 748	5 571 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		40 667	23 058
Övriga fordringar	15	1 309 972	1 157 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 000	43 873
Summa kortfristiga fordringar		1 430 639	1 224 524
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	133 336
Summa kassa och bank		0	133 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 430 639	1 357 860
SUMMA TILLGÅNGAR		7 092 387	6 929 512

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 006 096	2 006 096
Uppskrivningsfond		1 080 800	1 110 800
Fond för yttre underhåll		5 671 317	5 190 901
Balkongfond		129 590	115 862
Summa bundet eget kapital		8 887 803	8 423 659
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 885 473	-11 315 533
Årets resultat		435 421	-15 197
Summa ansamlad förlust		-11 450 052	-11 330 731
SUMMA EGET KAPITAL		-2 562 249	-2 907 072
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 120 401	9 210 401
Leverantörsskulder		110 206	88 744
Skatteskulder		52 889	7 109
Övriga kortfristiga skulder		31 082	31 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	340 058	499 080
Summa kortfristiga skulder		9 654 636	9 836 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 092 387	6 929 512

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	617 594	222 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102 425	311 088
Övrigt	-104 326	0
	615 693	533 108
Erhållen ränta	8 185	14 789
Erlagd ränta	-188 144	-251 984
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	435 735	295 914
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 619	-50 157
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-94 163	175 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 953	421 597
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-192 521	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192 521	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	13 728	10 872
Amortering av lån	-90 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 272	-79 128
ÅRETS KASSAFLÖDE	18 160	342 469
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 280 869	938 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 299 029	1 280 869

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälارvik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,35 %
Yttertak	0,77 %
Fasader	0,35 %
Balkonger	1,16 %
Fönster	1,16 - 2,50 %
Stamledningar VA	1,74 %
Stamledningar Värme	0,70 %
Styr & övervakning	3,48 %
El	0,87 %
Hissar	1,74 %
Om- och tillbyggnad	1,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 084 904	2 084 904
Årsavgifter lokaler	107 184	107 184
Årsavgifter garage	74 232	80 661
Övriga intäkter	700	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	700
Dröjsmålsränta	0	202
Pantsättningsavgift	8 172	9 168
Överlåtelseavgift	7 276	14 090
Administrativ avgift	2 450	980
Andrahandsuthyrning	9 800	0
Vidarefakturerade kostnader	12 426	0
Öres- och kronutjämnings	0	-2
Summa	2 307 144	2 297 887

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-5 356	700
Summa	-5 356	700

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 104	63 212
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 185
Städning enligt avtal	67 310	62 853
Städning utöver avtal	749	2 073
Sotning	7 438	0
Besiktningar	5 520	0
Hissbesiktning	4 681	4 561
Brandskydd	2 475	590
Gårdkostnader	16 894	13 515
Gemensamma utrymmen	4 954	9 334
Serviceavtal	48 881	7 905
Mattvätt/Hyrmattor	12 645	12 452
Förbrukningsmaterial	3 039	2 487
Summa	226 689	181 167

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	21 912	0
Tvättstuga	8 689	10 359
Trapphus/port/entr	6 280	0
Dörrar och lås/porttele	3 389	704
VVS	0	10 366
Värmeanläggning/undercentral	9 719	0
Elinstallationer	13 235	3 903
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 500
Hissar	0	11 614
Tak	0	7 961
Vattenskada	40 206	0
Summa	103 430	46 406

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	314	897
Stambyte	0	53 470
Gemensamma utrymmen	0	8 817
Ventilation	27 000	0
Garage/parkering	23 250	0
Summa	50 564	63 184

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	80 462	79 999
Uppvärmning	509 452	589 693
Vatten	118 448	119 855
Sophämtning/renhållning	43 290	46 201
Summa	751 652	835 748

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 452	90 584
Skadedjursförsäkring	3 099	0
Kabel-TV	29 356	21 903
Bredband	59 280	69 636
Fastighetsskatt	156 476	104 340
Korr. fastighetsskatt	-12 876	0
Summa	284 787	286 463

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 488	6 349
Juridiska åtgärder	0	18 125
Inkassokostnader	514	514
Revisionsarvoden extern revisor	70 241	60 000
Styrelseomkostnader	6 348	12 730
Fritids och trivselkostnader	6 184	4 939
Föreningskostnader	5 012	6 436
Förvaltningsarvode enl avtal	98 395	94 402
Överlåtelsekostnad	10 878	20 060
Pantsättningskostnad	8 820	17 200
Korttidsinventarier	8 510	0
Administration	4 916	4 739
Konsultkostnader	2 625	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 310	0
Summa	234 241	252 369

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-43 750	76 200
Arbetsgivaravgifter	-25 844	23 942
Summa	-69 594	100 142

Tidigare har arvoden periodiserats felaktigt. Detta rättas nu upp på 2025, vilket gör att årets siffror blir missvisande. Totalt har det under 2025 betalats ut 74 700 kronor i arvode exklusive sociala avgifter.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	190 359	252 007
Summa	190 359	252 007

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 767 435	13 797 435
Årets inköp	283 777	-30 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 051 212	13 767 435
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 199 283	-7 918 195
Årets avskrivning	-193 681	-281 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 392 964	-8 199 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 658 248	5 568 152
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 190 064</i>	<i>1 190 064</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 200 000	45 795 000
Taxeringsvärde mark	119 000 000	132 000 000
Summa	181 200 000	177 795 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	121 256	121 256
Årets inköp	-121 256	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	121 256
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-121 256	-121 256
Årets avskrivning	121 256	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-121 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 943	4 704
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 356
Transaktionskonto	241 392	270 809
Borgo räntekonto	1 057 637	876 724
Summa	1 309 972	1 157 593

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	38 671	36 534
Förutbet försäkr premier	22 011	0
Förutbet kabel-TV	7 462	7 339
Förutbet bredband	11 856	0
Summa	80 000	43 873

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,33 %	2 500 000	2 500 000
SEB	2026-08-28	2,34 %	1 471 222	1 561 222
SEB	2026-09-28	2,32 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2026-12-28	2,22 %	2 849 179	2 849 179
Summa			9 120 401	9 210 401
Varav kortfristig del			9 120 401	9 210 401

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 670 401 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	22 004	8 495
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	11 745
Uppl kostn el	7 265	6 985
Uppl kostnad Värme	66 369	68 101
Uppl kostnad Extern revisor	23 750	27 254
Uppl kostn räntor	4 313	2 098
Uppl kostn vatten	19 792	17 639
Uppl kostnad Sophämtning	7 215	6 374
Uppl kostnad arvoden	0	118 450
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	41 043
Förutbet hyror/avgifter	189 350	190 896
Summa	340 058	499 080

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 358 731	10 358 731

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhållskostnaderna bedöms öka under de närmaste åren, varför föreningen beslutat om en höjning av avgiften med 5 procent från och med februari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Göran Leonard Nordendahl
Ledamot, fastighetsansvarig

Joel Green
Ledamot, ekonomiansvarig

Karl-Johan Onnermark
Ordförande

Lars Gösta Samrelius
Ledamot, bitr. fastighetsansvarig

Martina Miskovic
Ledamot, medlemsansvarig

Roberth Linnskog
Ledamot

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

We Audit Sweden AB
Karolina Lövström
Revisor

Mikael Von Euler-Chelpin
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2026 09:29

DOCUMENT ID:

rJgJ-nq_TWI

ENVELOPE ID:

Byk-29_pbe-rJgJ-nq_TWI

DOCUMENT NAME:

Brf Mälarpik, 702001-4960 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

22 pages

SHA-512:

2b0c72c907504d99fef304dbcf083c6e99a1ae11897a58
7f43512fc219f67133f9449dc9d08873e7f9491977857cf
7497af97a6ee52707731482c55ef7cbb0a

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Leonard Nordenda hl g.nordendahl@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 09:46 24.04.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.108.10
2. KARL-JOHAN ONNERMA RK karljohan.onnermark@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:54 24.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.212.11
3. ROBERTH LINNSKOG linnskog@hotmail.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 13:30 24.04.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
4. MARTINA MISKOVIC martina@miskovic.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:10 24.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.68.74
5. LARS GÖSTA SAMRELIUS lars@samrelius.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:29 24.04.2026 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.68.106
6. JOEL GREEN joegre@me.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 14:20 26.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.68.103
7. MIKAEL VON EULER-CHE LPIN voneuler1@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:14 26.04.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.137.241
8. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@weaudit.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:38 27.04.2026 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.8.153

* 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

Attachments

No attachments related to this 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