



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 194 kr/kvm	 Investeringsbehov 408 kr/kvm	 Skuldsättning 2 744 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 290 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 783 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mälaren i Stockholm

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
194 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Det årliga sparandet måste höjas för att bättre motsvara investeringsbehovet (se nedan). Styrelsen planerar därför för mindre årliga höjningar av avgifter och sänkta driftkostnader där så är möjligt.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
408 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Detta nyckeltal kommer från föreningens 50-åriga underhållsplan som uppdateras löpande och som styrelsen arbetar efter för att planera renoveringar och investeringar. Det genomsnittliga sparandet (ovan) bör motsvara investeringsbehovet för att undvika plötsliga större avgiftshöjningar.

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 744 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har f.n. en låg skuldsättning vilken bör kunna bibehållas även de närmaste åren i samband med att större renoveringarna skall finansieras. Nuvarande lån amorteras regelbundet för att skapa utrymme för nya lån vid behov. Också en fördubbling av belåningen skulle innebära att skuldsättningen hamnar på en normal nivå enligt HSBs riktvärden.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Föreningen har f.n. en låg räntekänslighet. Styrelsen kommer fortsätta bevaka räntenivåer och säkerställa en spridning av bindningstider på lånen för att minska riskerna för plötsliga och stora räntehöjningar i det osäkra omvärldsläge som råder.

NYCKELTAL



Energikostnad
290 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energiuttag har de senaste fyra åren varit i stort sett oförändrat. Det är främst leverantörernas kraftiga tariffhöjningar som har orsakat de stora ökningarna i kostnader för energi. Styrelsen har under 2026 inlett en bred översyn av energianvändning och möjliga effektiviseringar. Beslutade åtgärder i samband med denna översyn kommer föras in i underhållsplanen i samband med nästa uppdatering.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken och har därför ingen tomträttsavgäld.

NYCKELTAL



Årsavgift
783 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

En verksamhetsanalys av föreningens intäkter, utgifter, skuldsättning och likvidet för de kommande 10 åren genomförs årligen som ett underlag för att fastställa de årliga avgifterna. Styrelsens avsikt är att besluta om mindre årliga justeringar av avgiften för att undvika stora/plötsliga höjningar. Den senaste verksamhetsanalysen pekar mot ett behov att höja avgifterna med 3 - 5% årligen, men detta påverkas givetvis av eventuella kostnadsökningar.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinfatet 1 (Vindragarvägen 2)	1945-01-01	1945 och 1946
Vinfatet 2 (Vindragarvägen 4)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 1 (Vindragarvägen 8)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 2 (Vindragarvägen 10)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 3 (Vindragarvägen 12)	1945-01-01	1945 och 1946
Vindragaren 1 (Vindragarvägen 7-23)	1945-01-01	1946
Vindragaren 2 (Vindragarvägen 1, Reimersholmsg 32-36)	1945-01-01	1946
Räkenholmen 6, Anders Reimers väg 7 (Malmgården)	1945-01-01	1946

Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar, föreningen har också extra styrelseansvarsförsäkring med Volante. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 994
26	lägenheter (hyresrätt)	412
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	344
7	lokaler (hyresrätt)	642
4	övernattningslägenheter	54
33	förråd	328
43	p-platser	0
Totalt 400 objekt		19 774

Föreningens lägenheter fördelas på: 110 st 1 rok, 95 st 2 rok, 87 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.
1 st föreningslokal, 1 st motionslokal, 1 st aktivitetslokal, 33 st extra förråd.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	18,3%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt

Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bengt Eurén	Ordförande		
Lena Söderblom Ström	Ledamot, medl. ansv		
Pär Arvstrand	Vice ordförande		
Örjan Björklund	Ledamot	2025-04-25	
Daniel Nakell	HSB Ledamot		
Camilla Bengtsson	Ledamot, ekonomiansv.	2025-04-25	
Elin Linnarsson	Ledamot	2025-04-25	
Anna Borgsten Fingerle	Ledamot	2025-04-25	
Anna Borgsten Fingerle	Suppleant		2025-04-25
Christine Gave	Ledamot		2025-04-25
Henning Sköldvall	Ledamot		2025-04-25
Emma Nordström	Ledamot		2025-04-25
Hans Wermeling	Suppleant		
Eva Carlsson Werle	Suppleant, sekreterare	2025-04-25	
Mattias Petersson	Suppleant	2025-04-25	
Cecilia Wahlberg	Suppleant		2025-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Eurén, Eva Carlsson Werle och Mattias Petersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Eurén, Camilla Bengtsson, Pär Arvstrand och Elin Linnarsson.

Revisorer har varit: Joakim Cejje med Fredrik Hedman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Yvonne Holmkvist, Eva Fredriksson och William Wu, vald vid föreningsstämman.

Representanter i HSB.

Brf Mälarens styrelse utser inom sig representanter till distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt 4 Innerstaden.

Övrig representation- eller ansvarsuppdrag

Representanter i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling	Ledamot
Christine Gave	Suppleant
Bengt Euren	Ekonomiansvarig utsedd av styrelsen i sopsugen

Representanter i Reimersholmes Kulturkommitté

Eva Karlsson	Ledamot
Louise Lindström	Ledamot
Siv Andersson	Suppleant

Medlemmar som har tillsyn i lokaler

Motionslokalen

Lars-Ove Holmkvist
Lars Domesjö

Ansvarig i styrelsen

Pär Arvstrand

Hobbyrummet

Niklas Nilsson
Axel Frej

Bengt Euren

Gästrum

Ulla-Stina Landberg

Lena Söderblom-Ström

Föreningslokal

Aina Forsberg

Lena Söderblom-Ström

Lager originaldörrar och skåp

Heli Hirsh

Eva Carlsson Werle

Cykel och Barnvagnsrum

Roland Berg

Anna Borgsten Fingerle
Lena Söderblom-Ström

Tvättstugor och överbliven tvätt

Maja Ekman
Agneta Bengård
Yvonne Holmkvist

Matias Petersson

Odlingsgruppen

Anna Sterner

Hans Wermeling

Flagga

Eva-Lena Eirefeldt

Lena Söderblom-Ström

Städdagar

Olle Bjerin

Hans Wermeling

Medlemmar energigrupp

Kristina Forsbacka
Pia Westford

Pär Arvstrand
Mattias Petersson
Bengt Euren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar varav 4 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 3% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2024. Senaste uppdatering av underhållsplanden utfördes 2025-09-30.

Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes.

OVK måste göras vart 6:e år i flerfamiljshus. Föreningen avtalade med Aircano AB att genomföra detta under 2025. Första besiktning gjordes under perioden 28 april-19 maj. Ett andra besök genomfördes för att fånga upp de 17 lägenheter som inte fanns tillgängliga vid första avisering. Besiktningen kontrollerade både luftflöde och frånlufts/friskluftsventilens funktion och inställning. Det noterades också eventuella felaktiga installationer till exempel övertäckta, blockerade eller inbyggda ventiler, direktanslutna fläktar eller avsaknad av friskluftventil på grund av ombyggnationer.

Besiktningssrapporten innehöll brister i totalt 55 lägenheter.

Baserat på rapporten skrevs uppmaningar till berörda borättshavare under andra halvan september med begäran om åtgärdande av rapporterade brister innan den 25 november.

I några lägenheter saknades friskluftsventiler i tillbyggda sovrum. I några hade ventiler under fönster satts igen. Det bedömdes att vi inte skulle kunna klargöra när och av vem som dessa förändringar gjorts varför ansvaret enligt fastighetsjuridiken föll på föreningen och enkla fönsterventiler monterades i en del fall. Detta kommer dock inte att accepteras i framtiden. Vid eventuella förändringar i lägenheten måste borättshavaren se till att ventilation är arrangerad enligt gällande regler. Styrelsen undersöker nu att som allt fler bostadsrättsföreningar genomföra avflyttningskontroll vid försäljning av bostadsrätter. Godkänd kontroll krävs då för accept av försäljningen.

Påtalade brister är nu åtgärdade och OVK besiktningen är godkänd och ska nu av Aircano skickas till Miljöförvaltningen. Meddelande om godkännande sätts upp i portarna.

Fasadrenovering Malmgården

Förberedelser för upphandling av renovering av både fönster och fasad startade i slutet på 2023. Vid starten av den direkta upphandlingen framkom att det inte fanns möjlighet att göra detta under förskolans sommarstängning utan projekttiden skulle bli mycket lång. Det beslöts därför att dela upp genomförandet i två etapper fönsterrenovering 2024 och fasadrenovering under 2025.

Då vi inte avsåg att göra några förändringar i material eller färg behövdes inget bygglov eller bygganmälan. Stadsmuseets specifikation från 1999 för typ av kalkbruk med noggranna specifikationer i både material och färg ingick i upphandlingen. Resultatet har blivit en något flammig färg som förändras gradvis och utjämnas i samband med uttorkning.

Den upphandling som genomfördes i början av 2025 resulterade i att Sehed Tresson AB valdes som entreprenör. Vi har haft bra erfarenheter av denna entreprenör som har genomfört tidigare stora fasadrenoveringarna i föreningen. Förskolans stängning under fyra veckor på sommaren var inte tillräcklig tid för renoveringen. Entreprenaden utsträcktes med två veckor före och två veckor efter sommarstängningen och kunde genomföras tack vare en mycket bra samordning mellan entreprenör och personal på förskolan under den tid som deras verksamhet pågick.

Markarbete, plattläggning vid P-plats, ingång till tvättstuga Vindragarvägen 10

På grund av sättningar i marken har det varit en mycket dålig avrinning och större vattenansamling har bildats vid ingången till tvättstugan på baksidan av Vindragarvägen 10. Underlaget har nu justerats, fyllningsmaterial kompletterats och nya betongplattor har lagts.

Parkeringsplatser och kölista

Föreningen har på egen mark 43 parkeringsplatser varav 11 är försedda med laddstationer för elbilar. 5 av dessa laddstationer har nyttjats under år 2025.

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 68 personer och laddplatserna har samma kölista som övriga

parkeringsplatser. Innehav av elbil ger ingen prioritet för att få parkeringsplats. Laddplatser tilldelas endast de som redan har en p-plats hos oss. Under året har 4 platser fått ny hyresgäst. Väntetiden för p-plats är cirka 10 år.

Moms på hyra för parkeringsplatser

I september 2025 beslutade Skatteverket att parkeringsplatser, som av till exempel bostadsrättsföreningar, hyrs ut till sina medlemmar ska beläggas med moms. Undantag medges om tre specifika förhållanden uppfylls. Ett villkor är att parkeringsplatsen är direkt kopplad till bostaden och inte kan väljas bort. Detta villkor uppfyller vi inte och vi blir således tvungna att debitera moms på hyra för parkeringsplatser. Ursprungligen skulle detta införas fr o m 1 april 2026. Skatteverket har dock sedan ändrat i sitt beslut och flyttat implementering till 1 oktober 2026.

Beslutet innebär att hyra/avgift höjs med 25 procent. Detta förändrar inget i inkomst för föreningen då hela momsbeloppet betalas till Skatteverket. HSB och andra fastighetsbolag arbetar för att stoppa implementering. Vi måste dock förbereda oss för att uppfylla krav på att ta ut moms för parkeringsplatserna om Skatteverkets beslut inte kan ändras. Ett stort antal av våra parkeringsavtal innehåller redan villkor för att ta ut moms om sådana krav ställs av myndigheter. Några avtal saknar detta villkor och kommer därför att uppdateras. Detta är ett myndighetsbeslut som vi som förening måste följa. Om hyresgäst inte accepterar denna förändring av avtalet måste föreningen säga upp avtalet.

Hissar i höghusen

Våra hissar renoverades under första halvåret 2009. I år har en oberoende konsult gjort en statusbedömning av hissarna och konstaterat att de generellt är i god kondition. En större modernisering bör planeras in inom en 8-10-års period.

Antalet servicebesök utökas nu till fyra per år, med ett mer strikt krav på jämn fördelning över året. Varje servicebesök ska också vara mer koncentrerat på vissa slitdelar och då framförallt dörrstyrning.

Vi vill uppmana till att INTE hålla dörrarna öppna genom att stoppa stängning med foten. Detta gör att dörrarnas upphängning blir skev. Använd den knapp som finns inne i hissen eller stå i dörröppningen.

Serviceavtal Underhållskontroll av tak

Föreningen har sedan många år ett avtal med Björn Persson Plåt för snöskottning av tak vid behov. Entreprenören har i detta avseende också ett visst eget kontrollansvar för att ta hand om överhäng på taken. Vi har nu kompletterat detta med ett underhållsavtal där entreprenören ska genomföra två kontroller per år av samtliga tak, ersätta skadade tegelpannor, rapportera skador och även genomföra rensning av hängrännor efter lövfällning.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har sedan ett antal år fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. Den har förlängts att gälla även för 2026. Premien har höjts med 3,7% vilket ska betraktas som en indexhöjning. Försäkringen innehåller som tidigare kollektiv Bostadsrättsförsäkring. Här har man höjt beloppet för självrisk från 1500 kr till 1800 kr. Se vidare information och certifikat för bostadsrättsförsäkringen på hemsidan.

I tillägg förlängdes även extra ansvarsförsäkring för styrelsen för 2026 utan någon höjning av försäkringspremien.

Fjärrvärme – Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har under ett antal år genomfört kraftiga kostnadsökningar för levererad fjärrvärme. 2024 höjdes kostnaderna med 12 procent och för 2025 med 6,2 procent.

Under 2025 genomförde bostadsföretag omfattande protester mot höjningarna och försök gjordes med överklaganden, utan att få något gehör. För 2026 beräknas kostnadsökningen bli 3,6 procent. Uppvärmning är vår enskilt största driftskostnad på 3,7- 4,0 milj kr årligen.

Bokningssystemet och tillgång till föreningens motions- och hobbylokal

Brf Mälaren har ett låssystem, där varje lägenhet erhåller fyra lägenhetstaggar från leverantören Nordic Safety Solutions (NSS). Det tillhörande bokningssystemet gör att medlemmar kan boka gästrum och föreningslokal och att taggar för tillgång till motionslokal och hobbyrum kan distribueras. Det sistnämnda stod av olika anledningar stilla under en period men är nu klart.

Flera viktiga förbättringar har även genomförts. Exempelvis har förlorade taggar spärrats för att säkerställa att ingen obehörig får tillgång till våra fastigheter samt att accessen på tidigare lägenhetstaggar ersatts med individuella taggar för att undvika att access medföljer vid avflytt. Debiteringen (som legat nere under en period) har återupptagits och debiteringsmetod har bytts till aviseringar via HSB. Avtalen har också uppdaterats så att medlemmar själva behöver meddela uppsägning, vilket underlättar administrationen. Mer information om detta finns på hemsidan.

Den översyn som gjorts har tyvärr påvisat att många har tappat bort sina taggar, men inte rapporterat in det. Alla taggar är värdehandlingar och innehavaren ansvarar för att de används och förvaras på säkert sätt. För att ytterligare minimera denna säkerhetsrisk måste även en inventering av allas lägenhetstaggar göras, mer information följer.

Styrelsen vill tacka för snabb respons av er medlemmar vid genomgången av dessa drygt 300 lägenheter!

Underhåll av fönster

Att underhålla fönster är mycket viktigt för att inte förkorta livslängden på våra fönster. Ett underhållsavtal av våra fönster med 15 års löptid har tecknats med Fog & Fönsterservice AB. Under året har underhåll av fönstren genomförts i samtliga lägenheter på Vindragarvägen 2, 4, 8, 10 och 12. Karm och yttre del av båge har kontrollerats och åtgärdats. Det konstaterades att skicket på våra fönster på sina ställen var något sämre än normalt, vilket vi var medvetna om. Efter årets genomgång är skicket mer eller mindre återställt. Arbetet genomfördes under augusti-december. Vid underhållsarbetet har alla spanjoletter kontrollerats, även kontroll av koppelbeslag har genomförts och där de har varit trasiga har de bytts ut.

Gästrum och föreningslokal

På Vindragarvägen 2A finns fyra gästrum och på Vindragarvägen 12 finns vår föreningslokal. Bokning av dessa görs i vårt digitala bokningssystem och man öppnar lokalerna med sin lägenhetstagg. Vi önskar att medlemmar tar mer ansvar att kolla att gästrum samt föreningslokal är städade och i gott skick både före och efter användning samt koll att ingenting är kvarglömt.

Ungdomsrum

Föreningen har 26 ungdomsrum på Vindragarvägen 2A, 10, 11, 12 och 19. Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18-29 år, vars föräldrar är medlemmar i föreningen, med inskränkt besittningsskydd. Under året har fyra ungdomar erhållit rum och det finns för närvarande 32 stycken i kön.

Ungdomsrum uppstädning

Under året har styrelsen genomfört tömning och organisering av gemensamma förråd i ungdomskorridorerna på Vindragarvägen 10 samt 19. Saker som inte tillhör nuvarande boende har slängts och hyllor och krokarna har satts upp för att underlätta användning av förråden såsom avsett, dvs för städmaterial samt förvaring av personliga saker som inte får plats i det egna rummet. Under 2026 fortsätter vi med motsvarande insats i övriga ungdomskorridorer. Medlemmar som har barn som hyr ungdomsrum, får gärna påminna dem om att bibehålla ordningen här och att få med sig sina tillhörigheter när de flyttar ut.

Förråd och kölista

Föreningen har 33 förråd som hyrs ut och under året har inget förråd fått ny hyresgäst. Det finns för närvarande 21 medlemmar i kön.

Styrelsearbetet

Då styrelsen är väldigt operativ så påbörjades redan hösten 2024 arbetet med att effektivisera styrelsens arbetssätt. Det har fortsatt under 2025, där målbilden varit att minska ledamöternas höga arbetsbelastning för att se till att de får mer tid att fokusera på de övergripande frågorna. Arbetet fortsätter under 2026.

Rensning i cykelrum

Under många år har det i dessa utrymmen förvarats föremål som inte är cykel- eller barnvagnsrelaterat, vilket föranledde styrelsens projekt att försöka avgöra om föremålen lämnats av tidigare hyresgäster och kan avyttras eller bara hamnat på fel plats. I maj-juni gjordes en inledande inventering och vissa föremål blev flyttade till tillfälliga utrymmen i avvaktan på att kunna avgöra vad som kan avyttras.

Kemskåp med tvättmedelsdosering

Under hösten fick föreningen ett erbjudande från SöderKyl/Electrolux om att under tre månader prova ett kemskåp som doserar flytande tvättmedel till våra två senast inköpta tvättmaskiner i tvättstugan Vindragarvägen 10. Frågan om kemskåp/tvättmedelsdosering har tidigare diskuterats när vi 2023/24 hade en genomgång av vår maskinpark med SöderKyl. Automatiserad påfyllning av tvättmedel gör att vi undviker överdosering, minskar behov av rengöring samt avlagringar i tvättmedelsfack och reducerar miljöpåverkan. De tre tvättmaskiner som köptes in är förberedda för automatisk tvättmedelsmatning. Ett beslut om test fattades under hösten och provperioden inleddes i slutet av december. En utvärdering kommer att göras efter provperiodens slut i mars.

Grovsopcontainer

Föreningen beställer kvartalsvis hem en container från RagnSells för grovsopor. Containern står under en vecka placerad på gården mellan Vindragarvägen 2 och 4. Särskild behållare för elavfall respektive för färger och kemikalier finns då också tillhands. Om möjligt får vi under veckan även besök av Myrorna som tar emot återbruk.

Under 2025 har container varit på plats en vecka under februari, maj, augusti respektive november. Staden tillhandahåller

även den s.k. Returrundan som med viss periodicitet kommer på besök till Vindragarvägen. OBS! Förpackningar får inte läggas på containern för grovsopor utan ska lämnas i stadens containrar för olika fraktioner som står vid Reimersholmsgatan i backen.

Trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel, underhåll och snöröjning av egen mark runt husen. Syn av yttre miljö genomförs årligen och de synpunkter som framkommer fotodokumenteras.

Föreningen har en trädvårdsplan som tagits fram i samarbete med HSB Mark & Trädgård. Under januari 2025 har dödveds- och utrymmesbeskränning utförts på fem träd. En alm som konstaterats ha almsjuka och stod på lekplatsen ovanför Malmgården har tagits ner av firman Bromma Trädfällning.

Sopsug på Reimersholme samfällighetsförening

Samfälligheten tar hand om hushållsavfall från samtliga cirka 1500 lägenheter på Reimersholme. Totalt hanteras uppåt 20 ton sopor per månad och det är glädjande att se att mängden sopor visar en svagt nedåtgående trend. En fullständig beskrivning av sopsugen finns på hemsidan. Endast hushållssopor i väl förslutna plastpåsar får slängas i sopnedkast. Sedan november 2024 är det obligatorisk insamling och separering av matavfall i sopsugen. Det ska göras med användning av Gröna påsen. Endast matavfall skall slängas i Gröna påsen. Påsar kan hämtas hos fastighetsskötaren på Vindragarvägen 8 under kontorstider.

Sedan november pågår en omfattande rensning av soprören. Under anläggningens första 40-åriga levnad har det samlats en hel del avlagringar. Detta har gjort att de gröna påsarna har en tendens att fastna. Gröna påsarna är tyngre och har ett mindre omfång och blir därför svårare att suga genom rörsystemet. Fyll därför bara påsen till en tredjedel och låt luften vara kvar i den när du knyter ihop med dubbelknutar. Inget glas, metall, pizzakartonger eller vinboxar får slängas i sopnedkastet. Den lilla stekpanna som vi plockade upp ur röret är också exempel på vad som inte ska slängas här. Fel saker i sopnedkastet har gjort att Brf Mälaren under 2025 har haft sju stopp i sopnedkastet. Det är en kraftig ökning mot de två stopp vi hade förra året. Vi betalar en kostnad på ca 3000 kr/stopp.

Föreningar på ön som får ekonomisk stöd från Brf Mälaren

HPR Pensionärsförening Reimersholme och Reimersholmes Kulturkommitté (RKK) har funnits sedan slutet av 1980-talet. Målsättningen är att främja sociala kontakter och stödja lokalt föreningsliv. HPR vänder sig till pensionärerna i bostadsrättsföreningarna på Reimersholme. De anordnar bl.a. föreningsträffar med olika innehåll, kaféer, studiebesök och resor m.m. För mer information se hemsida www.hprreimersholme.se.

RKK vänder sig till alla boende på Reimersholme och anordnar uppskattade konserter, författaraftnar och kulturella program. Brf Mälaren stödjer liksom övriga bostadsrättsföreningar på Reimersholme både HPR och RKK ekonomiskt med ett mindre årligt bidrag.

Brf Mälaren stödjer även Hållbara Reimersholme som arbetar för att minska vår klimat- och miljöpåverkan och samtidigt stärka den sociala gemenskapen och öka engagemanget på ön Reimersholme.

Ekonomi

Under 2025 har föreningen gjort ett negativt resultat om 1 247 668 SEK, vilket dock ska jämföras med ett budgeterat underskott om 3 323 380 SEK. Detta beror framförallt på att kostnaden för fasadrenoveringen av Malmgården var budgeterad till sin hela kostnad 2025 men istället har bedömts som en investering där kostnaden skrivs av över flera år. Även räntekostnaderna blev lägre än budget. Samtidigt överskred vi budgeterade kostnader bl.a. på området Fastighetsskötsel och Städ samt Förvaltningskostnader. Det senare beror bl.a. på att vi i större utsträckning använder oss av HSBs och andra leverantörers tjänster mot rörlig betalning då styrelsen inte kan fortsätta att arbeta operativt i samma utsträckning som tidigare. Jämfört med 2024 ökade driftkostnaderna, som utgör 69% av den totala omsättningen, med 4,7% medan intäkterna ökade med 3,7%.

Årets kassaflöde för föreningen är positiv och uppgår till 1 824 517 SEK. Styrelsen avser därför under kommande år återuppta de löpande amorteringar som tidigare pausats (se nedan).

Avgiftshöjning

Den 1 januari 2025 höjdes avgifterna för bostadsrätter med 3 %. Den 1 april 2025 höjdes avgifterna för parkeringsplatser med 200 kr per månad till en grundavgift om 1600 kr per månad. Den 1 april höjdes även hyrorna för förråd till 500 kr per kvadratmeter och år för de förråd som är mindre än 10 kvadratmeter och till 600 kr per kvadratmeter och år för de förråd som är större än 10 kvadratmeter. Centrala hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen resulterade i en höjning av hyran för ungdomsrummen med 4,69 % per 1 januari 2025.

Ränta och skuldsättning

Inga nya lån har tagits upp under året och föreningen behåller en låg skuldsättning per kvadratmeter jämfört med andra föreningar (se tabell över olika nyckeltal). Föreningen har under året ökat andelen bundna lån mot bakgrund av det osäkra omvärldsläget, i syfte att skapa ökad förutsägbarhet i föreningens ekonomi. De bundna lånen utgör nu drygt 90 % av föreningens samlade lån med löptider på mellan ett till tre år. Samtidigt har räntekostnaderna sjunkit betydligt under 2025 i takt med att dyrare lån har omsatts till en lägre ränta. Vid utgången av 2025 hade föreningen som högst en fast ränta om 2,8 %, att jämföras med 4,5 % under 2024. De flesta prognosmakare spår att Riksbankens styrränta under 2026 kommer ligga kvar runt 1,75 % (december 2025) eller stiga till 2 %. Styrelsen har därför, på HSBs rekommendation, upprättat budgeten för 2026 med försiktighet och budgeterat för en ränta på 3 % för de lån som omsätts under 2026.

Amortering

Som rapporterades i ÅR 2024 valde styrelsen 2023 att pausa föreningens större amortering om 900 tkr per år p.g.a. kraftigt stigande kostnader till följd av inflationen. Under 2025 har vi därför amorterat endast 300 tkr. Inför 2026 har styrelsen beslutat att återgå till den tidigare amorteringstakten på 2 % av de samlade lånen i enlighet med HSBs rekommendationer vilken syftar till att återbetala lån över (max) 50 år och därmed löpande skapa utrymme för nya lånefinansierade investeringar.

Sparande för framtida investeringsbehov

Under 2025 uppgick föreningens sparande till 194 kr/kvm och i budgeten för 2026 uppgår sparandet till 209 kr/kvm. Detta är något i underkant då det ska jämföras med det genomsnittliga investeringsbehovet över tid vilket är ca 400 kr/kvm/år mot bakgrund av föreningens 50-åriga underhållsplan (i avvaktan på att planen uppdateras 2026). Denna tidsrymd omfattar också större och dyrare investeringar, som exempelvis fasadrenovering, värmesystem och stambyte, vilket driver upp den genomsnittliga kostnaden. Sammantaget behöver föreningen alltså öka sitt sparande ytterligare för att långsiktigt finansiera det löpande underhållet och inte skjuta över kostnader på framtida medlemmar. Detta är bakgrunden till att HSB rekommenderar föreningen att årligen höja avgifterna med en mindre procentsats snarare än att tvingas till stora höjningar då större investeringar står för dörren. Planerade investeringar de kommande 5 åren är bl.a.:

- Stamspolning
- Elbesiktning starkströmsanläggning - nytt regelverk
- Energiutredning
- Åtgärder för energibesparingar baserat på utredning
- Fasadrenovering och balkonger Vindragarvägen 2 och 4
- Renovering av tak på låghusen
- Värmesystem, element

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 385 och under året har det tillkommit 25 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 386.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	194	190	178	226	226
Skuldsättning, kr/kvm	2 744	2 759	2 822	2 821	2 878
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 959	2 976	2 992	3 045	3 106
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	290	245	239	210	217
Årsavgifter, kr/kvm	783	761	734	687	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	79	79	81	81
Totala intäkter, kr/kvm	924	891	875	788	775
Nettoomsättning, tkr	18 255	17 608	16 824	15 602	15 340
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 248	-1 859	-1 025	461	-120
Soliditet, %	21	22	24	25	24

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningskostnaderna som inte påverkar föreningens likviditet men även på ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 3 439 067 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 194 kr/m².

Styrelsen anser därför att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har beslutat att höja föreningens avgifter med 4% fr o m 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	850 380	0	0	850 380
Upplåtelseavgifter, kr	11 761 958	0	0	11 761 958
Underhållsfond, kr	9 771 390	0	-623 134	9 148 256
S:a bundet eget kapital, kr	22 383 728	0	-623 134	21 760 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 679 496	-1 859 029	623 134	-4 915 391
Årets resultat, kr	-1 859 029	1 859 029	-1 247 668	-1 247 668
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 538 525	0	-624 534	-6 163 059
S:a eget kapital, kr	16 845 203	0	-1 247 668	15 597 535

* Under året har ianspråktagande skett med 623 134 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 538 525
Årets resultat, kr	-1 247 668
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	623 134
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 163 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 163 059
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	18 255 129	17 607 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 256	17 577
Summa Rörelseintäkter		18 272 385	17 625 134
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 636 450	-12 071 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 350	-490 519
Personalkostnader	Not 6	-346 704	-320 937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 217 676	-4 418 337
Summa Rörelsekostnader		-17 732 179	-17 301 022
Rörelseresultat		540 206	324 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 801	3 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 805 675	-2 186 483
Summa Finansiella poster		-1 787 874	-2 183 141
Resultat efter finansiella poster		-1 247 668	-1 859 029
Resultat före skatt		-1 247 668	-1 859 029
Årets resultat		-1 247 668	-1 859 029

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	65 687 799	68 531 119
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 415 396	1 475 201
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 103 195	70 006 320

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

67 104 695 70 007 820

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 371	96 169
Aktuell skattefordran		28 957	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 732 098	4 064 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	926 299	914 546
Summa Kortfristiga fordringar		6 692 726	5 075 273

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	170 831	12 506
Summa Kassa och bank		170 831	12 506

Summa Omsättningstillgångar

6 863 556 5 087 779

Summa Tillgångar

73 968 251 75 095 600

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 612 338	12 612 338
Fond för yttre underhåll	9 148 256	9 771 390
Summa Bundet eget kapital	21 760 594	22 383 728

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 915 391	-3 679 496
Årets resultat	-1 247 668	-1 859 029
Summa Ansamlad förlust	-6 163 058	-5 538 525

Summa Eget kapital

15 597 536 16 845 204

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	40 404 035	0
Summa Långfristiga skulder		40 404 035	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 865 000	54 569 035
Leverantörsskulder		906 152	592 134
Skatteskulder		0	90 329
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	67 506	63 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	3 128 022	2 935 715
Summa Kortfristiga skulder		17 966 680	58 250 396

Summa Skulder

58 370 715 58 250 396

Summa Eget kapital och skulder

73 968 251 75 095 600

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	540 206	324 112
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 217 676	4 418 337
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 217 676	4 418 337
Erhållen ränta	17 801	3 342
Erlagd ränta	-1 908 791	-2 221 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 866 892	2 524 071
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	48 740	-368 851
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	523 435	-641 312
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	572 176	-1 010 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 439 067	1 513 907
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 314 550	-2 550 741
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 314 550	-2 550 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	1 824 517	-1 336 833
Likvida medel vid årets början	4 015 274	5 352 108
Likvida medel vid årets slut	5 839 792	4 015 274

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	14 013 360	13 605 228
	Årsavgifter lokaler	347 732	347 732
	Hyror bostäder	791 115	739 165
	Hyror lokaler	1 760 440	1 761 946
	Hyror garage och parkeringsplatser	837 065	720 326
	Hyror förbrukningsbaserad	87 815	90 710
	Hyror övrigt	165 858	99 927
	Övriga primära intäkter	303 159	277 351
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	18 306 544	17 642 385
	Hysesbortfall	-51 415	-34 828
	<i>Summa</i>	-51 415	-34 828
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	18 255 129	17 607 557

I årsavgiften ingår värme, vatten (varm- & kallvatten), sophantering hushållssopor, hantering av grovsopor (ca 4 gånger per år), digitalt TV grundutbud, 250/250 Mbit/s kollektivt bredband och IP-telefoni Bas genom Tele2 samt kollektiv bostadsrättsförsäkring i fastighetsförsäkringen med Trygg Hansa.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 256	17 577
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 256	17 577

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 037 833	-2 336 379
	Snö och halk-bekämpning	-105 310	-254 347
	Reparationer	-1 101 506	-1 566 692
	Planerat underhåll	-623 134	-1 171 504
	Försäkringsskador	-243 789	-35 855
	El	-622 181	-549 092
	Uppvärmning	-4 218 104	-3 645 087
	Vatten	-891 124	-659 136
	Sophämtning	-101 586	-92 744
	Fastighetsförsäkring	-433 712	-416 179
	Kabel-TV och bredband	-576 582	-553 740
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-674 262	-710 040
	Övriga driftkostnader	-7 328	-80 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 636 450	-12 071 229
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-750	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 536	-19 718
	Administrationskostnader	-90 494	-135 968
	Extern revision	-37 325	-49 625
	Konsultkostnader	0	-16 938
	Medlemsavgifter	-40 020	-40 570
	Föreningsverksamhet	-35 322	-39 906
	Övriga förvaltningskostnader	-280 903	-187 295
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-531 350	-490 519
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 820	-2 121
	Övriga arvoden	-271 998	-259 438
	Löner och övriga ersättningar	-4 000	0
	Sociala avgifter	-61 886	-56 808
	Övriga personalkostnader	0	-2 570
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-346 704	-320 937

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-4 055 694	-4 296 226
Avskrivning på markanläggning	-102 176	-102 176
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-59 805	-19 935
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 217 676	-4 418 337

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 804 318	-2 184 263
Övriga räntekostnader	-1 357	-2 220
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 805 675	-2 186 483

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	130 332 383	129 213 029
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 994 912	2 994 912
	Årets investeringar	1 314 550	1 119 354
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	135 921 845	134 607 295
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-66 076 176	-61 677 774
	Årets avskrivningar	-4 157 870	-4 398 402
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-70 234 046	-66 076 176
	<i>Utgående redovisat värde</i>	65 687 799	68 531 119
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	288 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 727 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	529 000 000	575 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	10 000 000
	<i>Summa</i>	831 327 000	833 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 444 035	59 444 035
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	59 444 035	59 444 035
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	63 750
	Årets investeringar	1 314 550	0
	Omklassificering till byggnad	-1 314 550	-63 750
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	1 500	1 500

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB 5 668 961 4 002 768

Övriga fordringar 63 137 61 790

Summa Övriga fordringar **5 732 098** **4 064 558****Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 926 299 914 546

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **926 299** **914 546****Not 14 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Nordea 170 831 12 506

Summa Kassa och bank **170 831** **12 506****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,28%	2026-01-07	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,81%	2028-12-01	20 483 750	900 000
Nordea	2,52%	2027-07-21	20 820 285	0
Nordea	2,39%	2026-07-17	7 965 000	300 000
			54 269 035	1 200 000

Långfristig del 40 404 035

Nästa års amortering av långfristig skuld 900 000

Lån som ska konverteras inom ett år 12 965 000

Kortfristig del 13 865 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld 1 200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till 0

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,59%

Finns swap-avtal Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,28%	2026-01-07	5 000 000	0
Stadshypotek AB	2,81%	2028-12-01	20 483 750	900 000
Nordea	2,52%	2027-07-21	20 820 285	0
Nordea	2,39%	2026-07-17	7 965 000	300 000
			54 269 035	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	12 965 000
Kortfristig del	13 865 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	26 899	31 525
Övriga kortfristiga skulder	40 607	31 658
<i>Summa Övriga skulder</i>	67 506	63 183

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 837 601	1 718 135
Upplupna räntekostnader	214 338	317 454
Övriga upplupna kostnader	1 076 083	900 126
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 128 022	2 935 715

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

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-04-15.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Cejie
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bengt Eurén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:12:29



Lena Söderblom Ström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:07:31



Daniel Nakell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:27:59



Camilla Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:52:45



Elin Linnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:02:48



Örjan Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:13:39



Anna Borgsten Fingerle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:24:14



Pär Arvstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:43:42



Joakim Cejie

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:12:41



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:27:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Cejie

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 11:14:54



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:27:30

