

Årsredovisning
för
BRF Mälarparken i Södertälje
769638-8839

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Styrelsen för BRF Mälarparken i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-05 hos bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår tillsammans med grannfastigheterna Lejonet 6, 11 och 13 i gemensamhetsanläggningen Lejonet GA:1, vilken omfattar ett varmgarage samt en komplementbyggnad med fläktrum. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen uppgår till 7/100, vilket ger föreningen tillgång till 15 bilplatser i garaget. Förvaltningen sker genom Samfällighetsföreningen Lejonet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andre Chamoun	Ordförande
Per Arvsin	Ledamot
Ramil Bisso	Ledamot
Ashley Dcosta	Ledamot
Cornelia Szybowska	Ledamot
Ornamo-Aryo Chabo	Suppleant
Nawar Ikzir	Suppleant
Mattias Matay	Suppleant

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå
Mikael Olsson	Ernst & Young AB

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter.

Fastigheter

Brf Mälarparken i Södertälje äger fastigheten Lejonet 12 i Södertälje. Fastigheten består av 63 lägenheter om ett till fyra rum och kök, fördelade på två huskroppar. Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är belägen i ett attraktivt läge med närhet till både vatten och grönområden. Högst upp i båda husen finns gemensamma takterrasser om 79 kvm med vy över både stad och vatten. De flesta lägenheterna har dessutom egen balkong eller uteplats.

Det finns totalt 68 parkeringsplatser, varav 53 är belägna på utomhusparkering i två plan samt 15 platser i intilliggande garage via gemensamhetsanläggning. I fastigheten finns även cykelförråd samt förråd för barnvagnar och rullstolar.

Bostadsrättsföreningen är kvalitetsmärkt med Trygg Brf och fastigheten är Svanenmärkt. Ett Svanenmärkt projekt innebär bland annat ett energieffektivt boende med låg klimatpåverkan. Samtliga lägenheterna har förråd i entréplan eller på våning 1. Miljörum för hushållsavfall och källsortering finns på gården.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
2	1 rum & kök
18	2 rum & kök
27	3 rum & kök
16	4 rum & kök

Total boyta enligt ekonomisk plan 4481 kvm

Förvaltning & Övrigt

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos If skadeförsäkringar AB via Söderbergs & Partners AB.
Bostadsrättstillägget för medlemmar ingår.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal med ProNox Ekonomi & Redovisning AB

Teknisk Förvaltning

Föreningen har avtal för teknisk förvaltning med SM Management & Consulting AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Avsättningar till yttre fond

Styrelsen har, med utgångspunkt i föreningens underhållsplan, beslutat att den årliga avsättningen till fond för yttre underhåll ska uppgå till 60 kr per m², motsvarande cirka 269 000 kr per år, vilket bedöms vara tillräckligt för att täcka föreningens långsiktiga behov av underhåll.

Underhållsplan

Inget planerat underhåll närmaste åren då fastigheterna är i gott skick.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022. Prognosen avspeglar det periodiska underhållet under en 30-års period.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat redovisningsprinciper från K2 till K3. Övergången har skett i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsetal har, i förekommande fall, räknats om för att vara jämförbara med innevarande årsredovisning. Övergången till K3 innebär att redovisningen i större utsträckning baseras på komponentindelning och ger en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar, skulder och resultat.

Medlemsinformation

Antal lägenheter:	63
Överlåtelse under året:	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	107
Tillkommande medlemmar:	3
Avgående medlemmar:	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	104

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning	4 594	4 949	4 199
Balansomslutning	259 728	263 632	265 680
Resultat efter finansiella poster	-4 807	-1 265	-1 582
Soliditet (%)	74,5	74,8	74,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	907	907	768
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 622	14 681	14 740
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 622	14 681	14 740
Sparande per kvm (kr/kvm)	88	123	21
Räntekänslighet (%)	16,1	16,2	19,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	199	156
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,8	82,2	84,5

Bostadsrättsyta enligt Ekonomisk plan 4481 KVM

Nyckeltals definitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter

Upplysning vid förlust

I årets resultat ingår avskrivningar på fastigheterna om 4 027 253 kr, vilket bidrar till att föreningen redovisar en förlust. Avskrivningarna påverkar dock inte föreningens likviditet. För mer information om avskrivningar och kassaflöde hänvisas till kassaflödesanalysen. Exklusive avskrivningar uppgår årets resultat till 394 128 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 025 000	739 365	-2 321 022	-1 265 067	197 178 276
Avsättning till yttre underhållsfond		739 365	-739 365		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 265 067	1 265 067	0
Årets resultat				-3 633 125	-3 633 125
Belopp vid årets utgång	200 025 000	1 478 730	-4 325 454	-3 633 125	193 545 151

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 325 454
årets förlust	-3 633 125
	-7 958 579
behandlas så att	
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	269 000
i ny räkning överföres	-8 227 579
	-7 958 579

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 594 134	4 607 206
Övriga intäkter	3	501 798	341 841
		5 095 932	4 949 047
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 891 358	-1 715 123
Övriga kostnader		-196 028	-237 255
Personalkostnader	5	-151 131	62 092
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 027 253	-1 828 073
		-6 265 770	-3 718 359
Rörelseresultat		-1 169 838	1 230 688
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		677	429
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 463 964	-2 496 184
		-2 463 287	-2 495 755
Resultat efter finansiella poster		-3 633 125	-1 265 067
Resultat före skatt		-3 633 125	-1 265 067
Årets resultat		-3 633 125	-1 265 067

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	258 821 949	262 836 702
Inventarier, verktyg och installationer	8	50 000	0
		258 871 949	262 836 702
Summa anläggningstillgångar		258 871 949	262 836 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		29 633	0
Övriga fordringar		48 587	12 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 146	0
		212 366	12 660
<i>Kassa och bank</i>		643 340	782 758
Summa omsättningstillgångar		855 706	795 418
SUMMA TILLGÅNGAR		259 727 655	263 632 120

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		200 025 000	200 025 000
Fond för yttre underhåll	10	1 478 730	739 365
		201 503 730	200 764 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 325 454	-2 321 022
Årets resultat		-3 633 125	-1 265 067
		-7 958 579	-3 586 089
Summa eget kapital		193 545 151	197 178 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	43 679 480	65 519 220
Summa långfristiga skulder		43 679 480	65 519 220
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 839 740	265 260
Leverantörsskulder		35 618	95 234
Aktuella skatteskulder		42 580	52 960
Övriga skulder		1 800	426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	583 286	520 744
Summa kortfristiga skulder		22 503 024	934 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 727 655	263 632 120

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 169 838	1 230 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 027 253	1 828 073
Erhållen ränta		677	429
Erlagd ränta		-2 464 145	-2 496 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		393 947	563 006
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-29 633	11 015
Förändring av kortfristiga fordringar		-175 759	550 250
Förändring av leverantörsskulder		-59 616	-177 458
Förändring av kortfristiga skulder		59 402	-339 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten		188 341	606 849
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-62 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 500	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-265 260	-265 260
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-265 260	-265 260
Årets kassaflöde		-139 419	341 589
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		782 758	441 169
Likvida medel vid årets slut		643 339	782 758

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Vid övergången har föreningen tillämpat de lätttnadsregler. Jämförelsetalen för föregående räkenskapsår har därför inte räknats om.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och Grund	1 %
Stomkomplettering	2 %
Värme, sanitet	2 %
EL, Yttertak	2,5 %
Fasad, Fönster	2 %
Ventilation	4 %
Transport, hissar	4 %
Styrning, övervakning	7,57 %
Installationer	20 %

Skatter

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	66 315 000	66 315 000
	66 315 000	66 315 000

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 065 804	4 065 780
Hyror garage och parkeringsplatser	528 330	541 426
	4 594 134	4 607 206

I föreningens årsavgifter ingår. värme, vatten, bostadsrättstillägg och sophämtning.

Not 3 Övriga Intäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsuthyrning	13 720	15 279
Debiterade elkostnader	376 414	322 949
Debiterade Bredbandskostnader	105 336	0
Pantsättningsavgifter	6 000	2 292
Övriga intäkter	328	1 321
	501 798	341 841

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	411 196	405 565
Städning	32 395	138 332
Vatten och avlopp	305 052	161 257
Fastighetsskötsel enligt avtal	177 536	127 259
Sophämtning	133 348	103 994
Elkostnader	278 255	326 890
Fastighetsförsäkringar	63 181	64 805
Bredband	105 509	0
Hissar	37 980	46 471
Ventilation	0	20 086
Trädgård	0	136 845
Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	0	7 923
Reparation gemensamma utrymmen	248 475	21 557
Samfällighetskostnader	15 599	27 990
Vinterunderhåll	15 136	89 221
Fastighetsskatt	16 100	26 480
Nycklar, lås, postfack	0	911
Hemsida och programvara	21 636	2 512
Entrémattor	0	4 243
Jour	0	2 782
Kostnad för dörrautomatik	16 840	0
Förbrukningsinventarier	10 900	0
Tillsynsavgifter myndigheter	2 220	0
	1 891 358	1 715 123

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode, två år.	114 999	-47 010
Arbetsgivarekostnader	36 132	-15 082
	151 131	-62 092
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	151 131	-62 092

Arvodet avser två räkenskapsår.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till fastighetslån	2 463 428	2 485 987
Räntekostnader för skatter och avgifter	536	10 197
	2 463 964	2 496 184

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 340 000	266 340 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 340 000	266 340 000
Ingående avskrivningar	-3 503 298	-1 675 225
Årets avskrivningar	-4 014 753	-1 828 073
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 518 051	-3 503 298
Utgående redovisat värde	258 821 949	262 836 702
Taxeringsvärden byggnader	118 610 000	98 648 000
Taxeringsvärden mark	24 600 000	27 000 000
	143 210 000	125 648 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	62 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-12 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 500	0
Utgående redovisat värde	50 000	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	28 728	0
Programvara	12 345	0
Försäkring	66 277	0
Elförbrukning, hushåll	23 981	0
Elförbrukning laddstolpar	2 815	0
	134 146	0

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	1 478 730	739 365
	1 478 730	739 365

Not 11 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB*	3,82	2026-01-28	21 928 160	88 420	21 839 740
SEB	3,78	2027-01-28	21 928 160	88 420	21 839 740
SEB	3,65	2028-01-28	21 928 160	88 420	21 839 740
			65 784 480	265 260	65 519 220

*Under början av 2026 omförhandlades fastighetslånet. Lånet omförhandlades den 28 januari 2026 till en ny räntesats om 2,92 procent.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	44 650	44 831
Förutbetalda avgifter och hyror	391 733	314 525
Värme	46 343	48 330
Vatten och avlopp	25 420	20 173
Städning	7 011	6 724
Renhållning	0	25 443
Samfällighetsavgift	0	4 001
Vinterunderhåll	0	20 485
El	28 128	36 232
Bokslutskostnader	10 000	0
Revisor kostnader	30 000	0
	583 285	520 744

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 15 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Andre Chamoun
Ordförande

Per Arvsin

Ramil Bisso

Ashley Dcosta

Cornelia Szybowska

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat



Signerande parter

Andre Chamoun

Undertecknare

andre.chamoun@hotmail.com

076-281 40 28

Undertecknad med BankID av ANDRE MOSA CHAMOUN - 199607117810

Signerade 2026-03-18 8:19:37 CET

IP 77.53.176.169

Chrome, Android, K

Per Arsvin

Undertecknare

v.epa@hotmail.com

073-613 22 20

Undertecknad med BankID av PER ARVSIN - 196209011193

Signerade 2026-03-18 8:27:21 CET

IP 16.16.28.220

Edge, Windows

Ramil Bisso

Undertecknare

ramil_bisso@hotmail.com

070-526 41 09

Undertecknad med BankID av RAMIL BISSO - 199411034011

Signerade 2026-03-18 8:18:28 CET

IP 172.226.49.27

Mobile Safari, iOS, iPhone

Ashley Dcosta

Undertecknare

ashley.j.dcosta@gmail.com

072-773 62 85

Undertecknad med BankID av ASHLEY JEFF DCOSTA - 199308192351

Signerade 2026-03-18 9:01:17 CET

IP 77.53.179.244

Chrome, Android, K

Cornelia Szybowska

Undertecknare

szybowska.cornelia@live.se

073-688 58 55

Undertecknad med BankID av CORNELIA AGATA SZYBOWSKA - 199306209520

Signerade 2026-03-18 8:25:46 CET

IP 83.185.33.31

Chrome, iOS, iPhone

Mickael Olsson

Undertecknare

mikael.olsson@se.ey.com

072-517 05 80

Undertecknad med BankID av Mikael Magnus Olsson - 198609087492

Signerade 2026-03-18 9:12:13 CET

IP 147.161.150.125

Edge, Windows



Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-03-18 CET**
08:18:00 CET Dokument skickades till Per Arsvin, .
- 2026-03-18 CET**
08:18:00 CET Dokument skickades till Andre Chamoun, .
- 2026-03-18 CET**
08:18:00 CET Dokument skickades till Ramil Bisso, .
- 2026-03-18 CET**
08:18:00 CET Dokument skickades till Ashley Dcosta, .
- 2026-03-18 CET**
08:18:00 CET Dokument skickades till Cornelia Szybowska, .
- 2026-03-18 CET**
08:18:14 CET Ramil Bisso har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET**
08:18:28 CET Dokumentet undertecknades av Ramil Bisso.
- 2026-03-18 CET**
08:18:54 CET Andre Chamoun har visat dokumentet 2 gånger.
- 2026-03-18 CET**
08:19:37 CET Dokumentet undertecknades av Andre Chamoun.
- 2026-03-18 CET**
08:21:56 CET Per Arsvin har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET**
08:23:02 CET Cornelia Szybowska har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET**
08:25:46 CET Dokumentet undertecknades av Cornelia Szybowska.
- 2026-03-18 CET**
08:27:21 CET Dokumentet undertecknades av Per Arsvin.

- 2026-03-18 CET
08:56:36 CET

●

Per Arsvin har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET
09:01:04 CET

●

Ashley Dcosta har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET
09:01:17 CET

●

Dokumentet undertecknades av Ashley Dcosta.
- 2026-03-18 CET
09:01:18 CET

●

Dokument skickades till Mickael Olsson, .
- 2026-03-18 CET
09:10:46 CET

●

Mickael Olsson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET
09:12:13 CET

●

Dokumentet undertecknades av Mickael Olsson.



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje, org.nr 769638-8839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje för år 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorers ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat



Signerande parter

Mickael Olsson
Undertecknare
mikael.olsson@se.ey.com
[072-517 05 80](tel:072-517 05 80)

Undertecknad med BankID av Mikael Magnus Olsson - 198609087492
Signerade 2026-03-18 9:12:30 CET
IP 147.161.150.125
Edge, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-03-18 CET**
08:21:06 CET Dokument skickades till Mickael Olsson, .
- 2026-03-18 CET**
09:10:50 CET Mickael Olsson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-03-18 CET**
09:12:30 CET Dokumentet undertecknades av Mickael Olsson.