

Årsredovisning 2025

Brf Mälarhöjdsparken 1

769617-1094



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarhöjdsparken 1

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Övernattningen 1	2012	Hägersten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperiodens längd är 10 år. Detta innebär att nästa förhandlingsdag blir 2028-07-01.

Avtalet har en efterföljande uppsägningsperiod på 40 år. Avtalen kan tidigast sägas upp 2056-07-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 208 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 208 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olivér Somos	Ordförande
Anders Lind	Styrelseledamot
Emelie Strömberg	Styrelseledamot
Marcus Jaldefors	Styrelseledamot
Rand Entabi	Styrelseledamot
Aleksandra Stojanovic	Styrelsesuppleant

Valberedning

Sara Albannaa

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ronja Persson Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Filterbyte poolen
Stamspolning
Justering av alla hissars motvikter
Renovering av värmepump
Filmning av alla stammar
Fasadrenovering huskropp port 12, (reklamation SSM, byggherren)
Renovering följdskador fasaden, (reklamation SSM, byggherren)
Byte av torktumlare
- 2024** ● Fasaden nedre delen 50 cm
- 2025** ● Klippning och borttagning buskar och grenar parkeringen
Hörnskydd trapphus
OVK besiktning
Renovering miljöstationen
Renovering hissar, utslitna delar
Målning av P-platserna och förbudszoner parkeringen, nya skyltar
Ny ledbelysning i trapphusen, utom den gamla belysning som får lysa tills den tar slut och då byts ut successivt

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamrenovering främst port 14, byggfel ej reklamation i tid till byggherren
Besiktning säkerhet tak och lekplats
Slamsugning dagvattenbrunnar
Service Solcellesanläggning
Energideklaration

Avtal med leverantörer

Återvinning	PreZero
Avlopp, Spolning, Stammar	Rörteknik i Uppland AB
Bredband och Tv	Tele2 Sverige AB
Digital övervakning EL (förbrukning i BR och fastigheten)	Infometric AB
Digital övervakning fastighetsutrustning	KTC Control Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare BRF Ekonomen i Stockholm AB som Nabo köpt)
Förebyggande brandskydd, Årlig inspektion	Protektia Brandskydd AB
Hissar	Ellevate Stockholm AB
Hushålls- och Matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
IT, Digital tavla, Passersystem (taggar)	Larsen Contracting AB
Konsult stampjektet	BKS Konsulter AB
Låsfirma	SafeTeam
Parkeringsövervakning	Apcoa
Skadedjursbekämpning	Nomor AB (via Trygg Hansa och vår försäkring)
Skadeförebyggande, Jour, Byggskador	Polygon
Solceller, Vinterunderhåll tak	Enstream Energy AB
Teknisk förvaltning	Allgranth Fastighets AB
Trappstädning	Joyweek (f.d. Meliti) Entreprenad AB
Tvättstugan, Service	Söderkyl AB
Utemiljön, Vinterunderhåll	Svensk Utemiljö AB
Ventilation, Fläktar, Filterbyte, OVK	Bostadskontroll Stockholm AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Övernattningens Samfällighetsförening (GA 1), med en andel på 43.5%.

Samfälligheten förvaltar Övernattningens Samfällighetsförening med BRF Mälarhöjdsparken 1 och 2 som varsin delägare. Samfälligheten är en egen juridisk person med en egen styrelse, (som väljs på samfällighetens årsstämma och normalt består av ledamöter från respektive styrelse). Styrelsen kan fatta förvaltningsbeslut inom förvaltningen enligt budgeten och beslut tagna på årsstämman för gemensamhetsanläggningen. Den styrelsen har inte samma frihet som en vanlig BRF styrelse, utan följer mer strikta lagregler för en samfällighet/gemensamhetsanläggning. Båda BRF styrelserna måste vara eniga vid beslut på samfällighetens årsstämmor, med varsin en (1) BRF röst. den gemensamhetsanläggningen som omfattar gården och poolområdet. På den gemensamma gården finns en stor grillplats med ordentliga sittplatser och två pooler, en större samt en mindre för barnen. Poolerna beräknas vara uppvärmda under sommarmånaderna juni, juli och augusti. Föreningens andel är 43,5 procent. (GA 1). Föreningen har även en gemensamhetsanläggning i form av miljöstationen utomhus, tillsammans med de närliggande tre (3) föreningarna Brf Mälarhöjdsparken 2, Brf Gyllene Ratten och Brf Fruängsporten. Miljöstationen ligger i korsningen vid vändplanen Lotta Svärds gränd på Wendela Hebbes gata. (GA 2) Den gemensamhetsanläggningen är inte en egen juridisk person med egen styrelse, utan drivs med delägarskap där alla fyra BRF:ar måste vara överens. Dock rent fysiskt är GA 2 indelad så att vår förening delar utrymmet med Mälarhöjdsparken 2, så i vardagen delar vi besluten och kostnaderna med Mälarhöjdsparken 2. Vi har en andel på 45 % delat med Mälarhöjdsparken 2. Men större fastighetsbeslut (t. ex. att bygga ett tak över hela anläggningen) måste fattas av alla fyra BRF:ar i ett gemensamt enigt beslut.

Övrig verksamhetsinformation

Man måste som medlem ha en hemförsäkring och bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring, för ett gott försäkringsskydd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fått godkänt av SHB att ta lån för att bekosta projektet stamreoveringen i främst port 14, med upp till 5 miljoner kr. Förhoppningsvis blir kostnaden betydligt lägre än så.

Förändringar i avtal

Habitek Utemiljö är utbytt till Svensk Utemiljö, med avtal som börjar gälla under 2026, som redan sköter om vårt vinterunderhåll. De ersätter även Habitek Utemiljö på gården (GA 1, Övernattningens Samfällighetsförening) under 2026, där Svensk Utemiljö redan sköter om vinterunderhållet. Svensk Utemiljö kommer alltså sköta om vår utemiljö även under övriga året, förutom under vintern.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 314	4 168	4 015	3 323
Resultat efter fin. poster	-3 284	-1 120	-300	-698
Soliditet (%)	73	74	74	74
Yttre fond	0	161	161	-
Taxeringsvärde	144 000	142 000	142 000	142 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	840	867	839	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	88	88	88
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 201	9 120	9 096	9 190
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 201	9 120	9 096	9 190
Sparande / kvm totalyta, kr	-185	70	140	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	190	178	154	154
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	51	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	229	191	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,05	1,93	-
Räntekänslighet (%)	11	11	11	13

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 256 005 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Styrelsen ser kontinuerligt över behovet av en avgiftshöjning. Vilket skett med en höjning på 10 % från den 1 januari 2026 (med 2 % i indexhöjning och ytterligare med 8 % efter krav från vår bank SHB gällande ökade kostnader för vår stamreovering pga. byggfel från starten år 2012 och lånen för detta projekt). Styrelsen har även beslutat om att ha en indexhöjning på 1-2 % varje år framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	115 175	-	-	115 175
Fond, yttre underhåll	161	-	-161	0
Balanserat resultat	-2 287	-1 120	161	-3 245
Årets resultat	-1 120	1 120	-3 284	-3 284
Eget kapital	111 930	0	-3 284	108 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 245
Årets resultat	-3 284
Totalt	-6 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-0
Balanseras i ny räkning	-6 529
	-6 529

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 314	4 168
Övriga rörelseintäkter	3	20	-1
Summa rörelseintäkter		4 334	4 166
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 570	-2 906
Övriga externa kostnader	9	-347	-275
Personalkostnader	10	-116	-112
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 341	-856
Summa rörelsekostnader		-6 374	-4 148
RÖRELSERESULTAT		-2 039	18
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	31
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 256	-1 169
Summa finansiella poster		-1 244	-1 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 284	-1 120
ÅRETS RESULTAT		-3 284	-1 120

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	147 022	149 363
Pågående projekt	13	185	0
Summa materiella anläggningstillgångar		147 207	149 363
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 207	149 363
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		75	173
Övriga fordringar	14	3	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	244	206
Summa kortfristiga fordringar		322	379
Kassa och bank			
Kassa och bank		944	1 619
Summa kassa och bank		944	1 619
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 266	1 997
SUMMA TILLGÅNGAR		148 473	151 361

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 175	115 175
Fond för yttre underhåll		0	161
Summa bundet eget kapital		115 175	115 336
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 245	-2 287
Årets resultat		-3 284	-1 120
Summa ansamlad förlust		-6 529	-3 406
SUMMA EGET KAPITAL		108 646	111 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 349	12 611
Summa långfristiga skulder		12 349	12 611
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 370	25 766
Leverantörsskulder		260	327
Övriga kortfristiga skulder		1	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	846	722
Summa kortfristiga skulder		27 477	26 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		148 473	151 361

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 039	18
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 341	856
	302	874
Erhållen ränta	12	31
Erlagd ränta	-1 256	-1 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-942	-214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	68	-176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32	-99
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-842	-488
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-185	-220
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185	-220
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	800	500
Amortering av lån	-448	-398
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	352	102
ÅRETS KASSAFLÖDE	-675	-606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619	2 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	944	1 619

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	3,15 %
Fasader	2,36 %
Balkonger	2,36 %
Fönster	1,58 %
Stamledningar VA	1,89 %
Stamledningar Värme	1,18 %
Styr & övervakning	3,78 %
Ventilation	3,15 %
El	1,89 %
Hissar	2,70 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 535	3 535
Hysesintäkter, p-platser	408	404
Hysesintäkter, förråd	93	0
Övriga intäkter	41	116
El	237	114
Summa	4 314	4 169

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Erhållna bidrag	19	0
Övriga intäkter	1	-2
Summa	20	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	57	123
Besiktning och service	193	149
Teknisk förvaltning, grundavtal	53	44
Övrigt	49	68
Städning	148	144
Trädgårdsarbete	52	0
Snöskottning	160	142
Summa	711	670

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3
Bostäder	29	0
Bostäder VVS	64	0
Tvättstuga	30	0
Trapphus/port/entr	0	8
Dörrar och lås/porttele	92	14
VA	0	15
Värme	44	6
Ventilation	106	10
El	73	3
Hissar	312	6
Staket/grind/terrass	2	0
Gård/markytor	0	5
Försäkringsärende/vattenskada	49	13
Temp. rep und eller projekt	95	0
Summa	895	82

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	248	0
Soprum/miljöanläggning	27	0
VA	0	88
Värme	3	0
Ventilation	0	44
Fasader	0	426
Garage och p-platser	2	0
Summa	280	558

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	800	751
Vatten	241	214
Sophämtning	107	44
Återvinning	0	36
Summa	1 148	1 044

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	8
Fastighetsförsäkringar	45	38
Självrisker	0	13
Individuell mätning av förbrukningar	0	15
Tomträttsavgälder	250	250
Bredband/Kabeltv	120	115
Spa samfälligheten/gemensamhetsanläggning	121	111
Summa	536	551

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	104	80
Förbrukningsmaterial	14	44
Revisionsarvoden	37	27
Ekonomisk förvaltning	127	124
Konsultkostnader	65	0
Summa	347	275

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88	86
Sociala avgifter	28	26
Summa	116	112

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 255	1 168
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	1 256	1 169

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 918	156 599
Årets inköp	0	1 319
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 918	157 918
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 555	-7 699
Årets avskrivning	-2 341	-856
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 896	-8 555
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 022	149 363
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	108 000	98 000
Taxeringsvärde mark	36 000	44 000
Summa	144 000	142 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 099
Årets investeringar	1 503	746
Omfört till Byggnad	-1 319	-1 845
Summa pågående arbeten	185	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	3	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94	173
Förvaltning	36	33
Försäkringspremier	40	0
Tomträtt	62	0
Inkomsträntor	12	0
Summa	244	206

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanken	2026-01-30	2,99 %	12 753	12 890
Stadshypotek Handelsbanken	2026-02-05	2,92 %	12 246	12 376
Stadshypotek Handelsbanken	2027-01-30	3,77 %	12 480	12 611
Stadshypotek Handelsbanken	2026-09-30	2,69 %	460	500
Stadshypotek Handelsbanken	2026-03-30	2,89 %	780	
Summa			38 720	38 377
Varav kortfristig del			26 370	25 766

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 331 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	36
Fastighetsskötsel	2	0
El	94	107
Utgiftsräntor	211	189
Vatten	60	53
Förutbetalda avgifter/hyror	367	338
Summa	772	722

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 400	51 400

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stamrenoveringsprojekt för att åtgärda byggfel främst i port 14. Finansieras via nya lån vartefter som det behövs. Föreningen är lovade lån upp till fem (5) miljoner kronor och har informerat vår bankman på SHB om att stamprojektet kan kosta mellan två (2) och tjugo (20) miljoner kronor. Det värsta scenariot om precis allt går fel med den högsta summan på tjugo miljoner och som det ser ut nu i förberedelserna som har gjorts av vår konsult och av en geolog m. fl. troligtvis mellan två till fem miljoner kronor i slutlig kostnad för stamprojektet.

Föreningen får själva stå för denna kostnad eftersom tidigare styrelser inte reklamerat byggfelen i tid och att även byggföretaget SSM gick i konkurs. Det hade troligtvis behövts drivas i domstol om det hade reklamerats i tid, då byggföretaget troligen inte hade accepterat reklamationen. SSM kämpade hårt mot andra reklamationer i andra fall. Föreningen fick dock tillslut byggfel i fasaderna åtgärdat innan konkursen, då tidigare styrelse reklamerade de felen i tid. Vilket besparade föreningen troligtvis miljoner i renoveringskostnad.

Föreningen avser att under 2026 ta fram nya stadgar ihop med en av Nabos jurister (Anne von Perner, fastighetsjurist). Kommer att vara en extrainsatt stämma innan den ordinarie stämman för att genomföra detta, då det krävs två stämmor för att ändra på stadgarna. Stadgarna får efter extrastämman inte ändras, utan endast röstas om i sitt beslutade skick från extrastämman.

Årsavgifterna har höjts med 10 % från den 1 januari 2026 (med 2 % i indexhöjning och ytterligare med 8 % efter krav från vår bank SHB gällande ökade kostnader för vår stamreovering pga. byggfel från starten år 2012 och lånen för detta projekt).

Styrelsen har även beslutat om att ha en indexhöjning på 1-2 % varje år framöver.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Stockholm

Olivér Somos
Ordförande

Emelie Strömberg
Styrelseledamot

Marcus Jaldefors
Styrelseledamot

Anders Lind
Styrelseledamot

Rand Entabi
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 15:42

DOCUMENT ID:

rJxU4hReCbg

ENVELOPE ID:

rJUE2RxRbx-rJxU4hReCbg

DOCUMENT NAME:

Brf Mälarhöjdsparken 1, 769617-1094 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

1c51be4610ed409498c83655f2d54f411e75df5c6ee8fcc7b867b77012acdb3099d5d9bbb341cc52384568e705d56c492e6864907a41f63f9ce62e9fa9e6da84

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Anders Lind anders@malarhojdsparken1.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 23:24 30.04.2026 23:23	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Marcus Mikael Alexander Jaldefors marcus@malarhojdsparken1.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 17:37 30.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.166
3. Emelie Strömberg emelie@malarhojdsparken1.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:55 03.05.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
4. OLIVÉR SOMOS oliver@malarhojdsparken1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 11:33 30.04.2026 23:41	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.230.146
5. RAND ENTABI rand@malarhojdsparken1.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:06 04.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.62.225
6. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 15:18 04.05.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.53.219

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarhöjdsparken 1
Org.nr. 769617-1094

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarhöjdsparken 1 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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

Våra 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 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, förfalskning, 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 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 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.

Parameter
REVISION



HyIN2ReAZg-S1eUN30IR-I

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarhöjdsparken 1 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 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



HyIN2ReAZg-S1eUN30IR-I



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 15:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.04.2026 15:42

DOCUMENT ID:

S1eUN30IR-I

ENVELOPE ID:

HyIN2ReAZg-S1eUN30IR-I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA- Brf Mälärhöjdsparken 1.pdf

2 pages

SHA-512:

5eda7f77d385b824e2b031974851aa860a6c5e972b480
2ecb37d1dc86021c9852b93161dc6a0fd061d9d011daf2
9a2df0dfbd37e2ee0024e10ca572595d8e5cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson	Signed	04.05.2026 15:18	eID	Swedish BankID
ronja.persson@parameter revision.se	Authenticated	04.05.2026 15:18	Low	IP: 20.240.53.219

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed