



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF MÄLARHAMNEN

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Mälarhamnen med säte i Södertälje org.nr. 769633-8990 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lejonet 13	2017-12-21	2019
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam . I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 855
1	lokal	303
58	garageplatser	0
26	p-platser	0
4	förråd	0
Totalt 173 objekt		5 158

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 31 st 2 rok, 32 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Lejonet GA:1	G:A	717920-5153	35 / 100	Parkeringsgarage, Tekniska installationer för ventilation, Elförsörjning och oljeavskiljning, Laddplatser för elfordon.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulric Per Georg Pernselius	Ordförande	2024-05-27	
Tina Kiper	Ledamot	2024-05-27	
Mona-Lisa Hägvide	Ledamot		2025-05-02
Joakim Eriksson	Ledamot	2025-05-02	
Joakim Eriksson	Suppleant		2025-05-02
Rasmus Fowelin	Ledamot	2024-04-01	
Rande Benyamen	Ledamot		2025-05-02
Sakari Häger	Suppleant		2025-05-02
Michel Kourie	Suppleant	2025-05-02	
Andreas Ylve	Suppleant		2025-05-02
Abraham Hanon	Suppleant	2025-05-02	

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulric Per Georg Pernselius, Tina Kiper, Mona-Lisa Hägvide, Joakim Eriksson, Rasmus Fowelin och Rande Benyamen.

Revisorer har varit: Mikael Olsson, auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-08.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Slutit avtal med Fire Safe AB, avseende kontroll av rökluckor på taken.
- KONE hissar har uppgraderat kommunikationen med hissarna vid larm och vi har kompletterat avtalet med automatiskt fellarm till KONE för att på så sätt förekomma fellarm.
- Avtal med DEKRA AB avseende regelbunden inspektion enligt myndighetsbeslut av port till kallgaraget.
- Infometric har under hösten tillsammans med oss fått kontakt med alla mätpunkter. Automatisk avläsning av el-, vattenförbrukning och värmen i lägenheterna.
- En plats i kallgaraget har sanerats efter sedan tidigare ej åtgärdat oljeläckage. Föreläggande från Miljökontoret, Södertälje kommun.
- Ny utförare av trädgårdsskötsel

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2030	Justering marksten
2030	Linjemålning p-platser
2030	Spolning avloppsrör
2030	Rensning ventilationskanaler
2030	Lampor
2030	Energideklaration

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 121 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 120.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	201	224	402	310
Skuldsättning, kr/kvm	13 135	13 295	14 131	14 203	14 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 955	14 122	15 007	15 080	15 153
Räntekänslighet, %	16	16	20	20	36
Energikostnad, kr/kvm	240	228	235	184	209
Årsavgifter, kr/kvm	865	861	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	76	80	82
Totala intäkter, kr/kvm	960	949	906	888	864
Nettoomsättning, tkr	4 950	4 896	4 675	4 580	4 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 701	-1 762	-898	-153	-602
Soliditet, %	76	76	75	75	75

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 332 393 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 106 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att öka årsavgifterna med 5% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	174 780 000	0	0	174 780 000
Upplåtelseavgifter, kr	50 040 000	0	0	50 040 000
Underhållsfond, kr	1 630 488	1 888 887	54 084	3 573 459
S:a bundet eget kapital, kr	226 450 488	1 888 887	54 084	228 393 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 436 080	-3 650 893	-1 942 971	-7 141 056
Årets resultat, kr	-1 762 006	1 762 006	-1 701 431	-1 701 431
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 198 086	-1 888 887	-3 644 402	-8 842 487
S:a eget kapital, kr	221 252 402	0	-3 590 318	219 550 972

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 650 kr samt ianspråktagande skett med 91 566 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 086 972
Årets resultat, kr	-1 701 431
Reservation till underhållsfond, kr	-145 650
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	91 566
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 842 487

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 842 487
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 949 899	4 896 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 859	6 973
Summa Rörelseintäkter		4 955 759	4 903 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 708 609	-2 311 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 668	-165 822
Personalkostnader	Not 6	-90 204	-63 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 125 612	-2 657 237
Summa Rörelsekostnader		-5 139 094	-5 198 605
Rörelseresultat		-183 335	-295 503
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 026	122 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 527 121	-1 589 358
Summa Finansiella poster		-1 518 095	-1 466 503
Resultat efter finansiella poster		-1 701 431	-1 762 006
Resultat före skatt		-1 701 431	-1 762 006
Årets resultat		-1 701 431	-1 762 006

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	286 682 434	288 808 046
Summa Materiella anläggningstillgångar		286 682 434	288 808 046
Summa Anläggningstillgångar		286 682 434	288 808 046

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 111	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 093 295	1 679 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	134 440	55 168
Summa Kortfristiga fordringar		1 230 846	1 735 994
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	440 000	440 000
Summa Kortfristiga placeringar		440 000	440 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	95 992	1 056
Summa Kassa och bank		95 992	1 056
Summa Omsättningstillgångar		1 766 838	2 177 050
Summa Tillgångar		288 449 272	290 985 096

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	224 820 000	224 820 000
Fond för yttre underhåll	3 573 459	1 630 488
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	228 393 459	226 450 488
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 141 056	-3 436 080
Årets resultat	-1 701 431	-1 762 006
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-8 842 487	-5 198 085
Summa Eget kapital	219 550 972	221 252 403

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1243 430 846	24 096 671
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	43 430 846	24 096 671
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 320 003	44 477 510
Leverantörsskulder	160 219	133 790
Skatteskulder	94 420	106 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 1326 503	856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14866 309	917 336
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	25 467 454	45 636 022
Summa Skulder	68 898 300	69 732 693
Summa Eget kapital och skulder	288 449 272	290 985 096

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-183 335	-295 503
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 125 612	2 657 237
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 125 612	2 657 237
Erhållen ränta	10 050	120 805
Erlagd ränta	-1 497 419	-1 578 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	454 908	904 003
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-81 751	558 620
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-40 763	-351 352
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-122 514	207 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	332 393	1 111 271
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-823 332	-4 315 831
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-823 332	-4 315 831
Årets kassaflöde	-490 939	-3 204 560
Likvida medel vid årets början	2 120 053	5 324 613
Likvida medel vid årets slut	1 629 114	2 120 053

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på komplement till byggnader:	20 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift	1724 kr/ per lgh
------------------	------------------

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	4 014 480	3 823 260
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	184 239	358 262
	Hyror garage och parkeringsplatser	678 002	659 920
	Hyror förbrukningsbaserad	56 201	34 148
	Hyror övrigt	11 516	11 826
	Övriga primära intäkter	40 865	29 464
	Summa Bruttoomsättning	4 985 303	4 916 879
	Hysesbortfall	-35 404	-20 750
	Summa	-35 404	-20 750
	Summa Nettoomsättning	4 949 899	4 896 129
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	5 859	6 973
	Summa Övriga rörelseintäkter	5 859	6 973

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-905 066	-659 114
	Snö och halk-bekämpning	-46 985	-53 457
	Reparationer	-90 952	-60 914
	Planerat underhåll	-91 566	-82 500
	Försäkringsskador	-18 238	0
	El	-476 311	-467 609
	Uppvärmning	-434 347	-417 435
	Vatten	-254 169	-221 206
	Sophämtning	-160 556	-188 311
	Fastighetsförsäkring	-53 118	-71 963
	Kabel-TV och bredband	-106 269	-29 884
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 890	-50 530
	Övriga driftkostnader	-27 142	-8 956
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 708 609	-2 311 879

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	-3 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-928	-27 746
	Administrationskostnader	-35 676	-41 107
	Extern revision	-32 163	-38 221
	Konsultkostnader	-46 643	-13 125
	Medlemsavgifter	-6 570	-7 300
	Föreningsverksamhet	-19 485	-17 958
	Övriga förvaltningskostnader*	-70 204	-20 365
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-214 668	-165 822

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 600	-50 000
	Övriga arvoden	0	-998
	Sociala avgifter	-25 604	-12 670
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 204	-63 668

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	252 820 000	252 820 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	393 278	393 278
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	299 213 278	299 213 278
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 405 232	-7 747 995
	Årets avskrivningar	-2 125 612	-2 657 237
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 530 844	-10 405 232
	<i>Utgående redovisat värde</i>	286 682 434	288 808 046
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	118 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 842 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 200 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	146 042 000	187 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 000 000	74 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 000 000	74 000 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 093 122	1 678 997
	Övriga fordringar	173	396
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 093 295	1 679 393
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 026	2 050
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 414	53 118
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	134 440	55 168

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristig placering, räntebärande

440 000

440 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

440 000

440 000

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto, Nordea

95 992

1 056

Summa Kassa och bank

95 992

1 056

Not 12	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 Hypotek	2,87%	2028-10-18	23 550 007	123 332
Nordea Hypotek	2,54%	2027-10-20	20 104 171	100 000
Nordea Hypotek	2,69%	2026-10-21	24 096 671	100 000
			67 750 849	323 332

Långfristig del

43 430 846

Nästa års amortering av långfristig skuld

223 332

Lån som ska konverteras inom ett år

24 096 671

Kortfristig del

24 320 003

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

323 332

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 293 328

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,71%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder*

26 503

856

Summa Övriga skulder

26 503

856

* Inkluderar kvarvarande skuld som ska betalas ut till medlemmar för felaktig debitering av golvvärme.

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	397 906	392 448
	Upplupna räntekostnader	263 649	233 947
	Övriga upplupna kostnader	204 754	290 941
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	866 309	917 336

Årsredovisningen har upprättats den 2026-03-30.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen, org.nr 769633-8990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 Standards 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mälarhamnen för år 2025-01-01 - 2025-12-31 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Kalmar den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Mälarhamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ulric Per Georg Pernselius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:25:45



Joakim Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:54:29



Tina Kiper

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:58:24



Rasmus Fowelin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 22:53:38



Mikael Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:50:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Mälarhamnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:51:03





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.