

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF MÄLARPARKEN 1*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MÄLARPARKEN 1

Tid: Tisdagen den 27 maj 2025, kl. 18:00  
Lokal: Gemensamhetslokalen, Hamngatan 9

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоорdförande samt anmälan av stämмоорdförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

**I den mån det finns frågor antingen rörande innehållet i själva stämman eller frågor som önskas ställas efter stämmans avslutande, skulle styrelsen uppskatta att dessa meddelas styrelsen i förväg. Frågorna kan skickas via mail till [brfmalarparken1@gmail.com](mailto:brfmalarparken1@gmail.com) eller lämnas i föreningens brevlåda i 9:an.**

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Mälarparken 1**  
**Org nr 769626-1267**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 7    |
| - balansräkning          | 8    |
| - kassaflödesanalys      | 10   |
| - tilläggsupplysningar   | 11   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 28 maj 2024 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                      |            | Vald till stämman |
|----------------------|------------|-------------------|
| Ulf Gabrielsson      | Ordförande | 2026              |
| Laina Nilsson        | Ledamot    | 2025              |
| Eero Tuomenoksa      | Ledamot    | 2025              |
| Rolf Broström        | Ledamot    | 2026              |
| Margaretha Bremar    | Ledamot    | 2025              |
|                      |            |                   |
| Christina Fjällström | Suppleant  | 2025              |
| Jan-Olof Erlandsson  | Suppleant  | 2025              |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-11-30.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbyberg kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young vilka utser ordinarie revisor och revisorssuppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning utsåg stämman Karin Francke (sammankallande) och Lars-Åke Hellgren.

Föreningsstämman reserverade 1,8 pbb exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen och att till föreningens revisorer utge skäligt arvode efter ingiven räkning.

Föreningen har den 24 april 2013 förvärvat fastigheten Elverket 7 i Sundbybergs kommun. Lagfart erhöles den 20 augusti 2014. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 798 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 35 parkeringsplatser varav 35 i garage, LOA 904 kvm. Värdeår 2014.

I fastigheten finns det övernattningsrum och gemensamhetslokal som medlemmarna kan hyra.

Föreningen har en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras och följs upp.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde med Brandkontoret.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning Sundbyberg Elverket GA:6 tillsammans med fastigheterna Elverket 9 och Elverket 8 (Brf Mälارporten). Gemensamhetsanläggning omfattar sopsuganläggning (mobil sopsug). Anläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:4 tillsammans med fastigheten Elverket 8 (Brf Mälарporten). Gemensamhetsanläggning omfattar garage och gård. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med WIAB om fastighetsskötsel och jour samt med Berge städ gällande lokalvård.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

**Fastighet / Gården**

- Renovering av gemensamhetslokalen efter vattenskadan.
- Installation av eluppvärmd värmeväxlare för uppvärmning av tilluft till gemensamhetslokalen.
- Uppgradering av nödtelefon i hissen.
- Monterat brytlistor på ytterdörrarna.
- Större städning av sopkasunen.
- Utbyte av LED lampor i källargångar, tvättstuga m.m. (överallt där det inte bytts ut till LED tidigare)
- Målning av golv i återvinningsrummet.
- Automatisk individuell avläsning av el-laddarna i garaget, samt justerat fördelningen av kostnaderna med Mälarparken som speglar den faktiska förbrukningen.
- Lagning av hål i asfalten på baksidan.
- Dammbindning av källargångarna och cykelförråd i 7:an.
- Lagning av hål och sprickor i fasaden vid bakre entré.

**Administration /Ekonomi**

- Omförhandling av tre lån. Totala räntekostnaderna kunde sänkas med 175 tkr.
- En krishanteringsplan har tagits fram.
- Höjning av avgiften med 15 % i januari 2024.
- Vi har tagit över ägarskapet av garaget från MBF.
- Omförhandling av avtal för att sänka kostnaderna.

**För alla medlemmar**

- Två gemensamma städdagar.
- Glöggmingel
- Gästlägenheten har hyrts ut 85 nätter och gemensamhetslokalen hyrts ut 7 gånger för privata tillställningar och bokats för cirka 55 aktiviteter utöver spontana besök.

**Aktiviteter som initierats och genomförts av medlemmarna**

- Pubkvällar
- Sommarträff på gården
- Hantverksgrupp
- 2 bokklubbar
- Ärtsoppa & punch kväll
- Vinprovningar
- Nyårsmiddag

## Flerårsöversikt

|                                                                         |    | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                         | kr | 3 701 835   | 3 213 398   | 2 924 411   | 2 738 056   |
| Resultat efter finansiella poster                                       | kr | -265 246    | -707 923    | -387 862    | -415 099    |
| Soliditet                                                               | %  | 83          | 82          | 82          | 82          |
| Likviditet                                                              | %  | 167         | 305         | 315         | 271         |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt                | kr | 772         | 671         | 594         | 594         |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt                      | kr | 853         | 746         |             |             |
| Skuldsättning per kvm (BOA + LOA)                                       | kr | 6 990       | 7 309       | 7 521       | 7 554       |
| Skuldsättning per kvm BOA                                               | kr | 8 654       | 9 048       | 9 312       | 9 352       |
| Energikostnad per kvm (BOA + LOA)                                       | kr | 159         | 147         | 184         | 121         |
| Räntekänslighet (grundavgift)                                           | %  | 11,2        | 13,5        | 15,7        | 15,7        |
| Räntekänslighet (total avgift)                                          | %  | 10,1        | 12,1        |             |             |
| Sparande per kvm (BOA + LOA)                                            | kr | 197         | 147         | 156         | 173         |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | %  | 86,17       | 84,99       |             |             |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

BOA = Bostadsrättsyta

LOA = Lokalyta

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Genomgående bidragande orsak till föreningens negativa resultat är höga avskrivningskostnader.

### UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan som uppdateras årligen. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2044.

### KASSAFLÖDE

Föreningen har ett negativt kassaflöde p.g.a. extraamortering i samband med villkorsändring. Amorteringen genomfördes i syfte att minska räntekänsligheten och motverka räntehöjningens påverkan på föreningens ekonomi. Styrelsen tar löpande ställning till amorteringstakten.

### SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

### SUMMERING

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgift</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Ingående balans                        | 94 434 000      | 70 001 000                    | 2 888 508                           | -4 285 943                     | -707 923                  |
| Reservering till yttre fond            |                 |                               | 456 000                             | -456 000                       |                           |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                               | -410 751                            | 410 751                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                               |                                     | -707 923                       | 707 923                   |
| Årets resultat                         |                 |                               |                                     |                                | <u>-265 246</u>           |
| Belopp vid årets utgång                | 94 434 000      | 70 001 000                    | 2 933 757                           | -5 039 115                     | -265 246                  |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 039 115        |
| Årets resultat      | -265 246          |
|                     | <u>-5 304 361</u> |

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår följande disposition:    |                   |
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 456 000           |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -109 699          |
| I ny räkning balanseras                     | -5 650 662        |
|                                             | <u>-5 304 361</u> |

|                                                                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas: |                 |
| Resultat enligt resultaträkning                                             | -265 246        |
| Dispositioner                                                               | -346 301        |
|                                                                             | <u>-611 547</u> |
| Årets resultat efter dispositioner                                          |                 |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 3 280 058 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

Föreningens underhållsplan sträcker sig till år 2044 med ett totalt underhållsbehov om 5 028 700 kr.

Underhållsbehovet enligt planen är i snitt 251 435 kr per år.

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1,2        |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 3 701 835                         | 3 213 398                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                           |            | 58 222                            | 118 285                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>3 760 057</b>                  | <b>3 331 683</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -1 563 570                        | -1 454 134                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -109 699                          | -410 751                          |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -181 691                          | -161 016                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -113 670                          | -106 649                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 083 291                        | -1 083 291                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-3 051 921</b>                 | <b>-3 215 841</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>708 136</b>                    | <b>115 842</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 48 987                            | 38 511                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -1 022 369                        | -862 276                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-973 382</b>                   | <b>-823 765</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>-265 246</b>                   | <b>-707 923</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>-265 246</b>                   | <b>-707 923</b>                   |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | -265 246                          | -707 923                          |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 109 699                           | 410 751                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -456 000                          | -456 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-611 547</b>                   | <b>-753 172</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             | 1,2        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 9          | 193 848 003        | 194 923 252        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10         | 0                  | 8 042              |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>193 848 003</u> | <u>194 931 294</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>193 848 003</b> | <b>194 931 294</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar     |            | 24 294             | 1 541              |
| Skattefordran                                 |            | 5 992              | 3 116              |
| Övriga fordringar                             | 11         | 68 644             | 392 313            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 77 444             | 72 174             |
| Klientmedel i SHB                             |            | 1 645 243          | 1 931 060          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>1 821 617</u>   | <u>2 400 204</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 821 617</b>   | <b>2 400 204</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <b>195 669 620</b> | <b>197 331 498</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |            | 164 435 000        | 164 435 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 933 757          | 2 888 508          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | <i>167 368 757</i> | <i>167 323 508</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -5 039 115         | -4 285 943         |
| Årets resultat                               |            | -265 246           | -707 923           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | <i>-5 304 361</i>  | <i>-4 993 866</i>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>162 064 396</b> | <b>162 329 642</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 22 800 690         | 13 205 700         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>22 800 690</b>  | <b>13 205 700</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 10 065 500         | 21 160 390         |
| Leverantörsskulder                           |            | 91 695             | 74 859             |
| Övriga skulder                               | 14         | 1 000              | 55 026             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 646 339            | 505 881            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>10 804 534</b>  | <b>21 796 156</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <b>195 669 620</b> | <b>197 331 498</b> |

## Kassaflödesanalys

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                              |           |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster                      | 708 136   | 115 843   |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> |           |           |
| Avskrivningar                                                | 1 083 291 | 1 083 291 |

|                |            |          |
|----------------|------------|----------|
| Erhållen ränta | 48 987     | 38 511   |
| Erlagd ränta   | -1 022 369 | -862 276 |

**818 045**

**375 369**

|                                                     |         |          |
|-----------------------------------------------------|---------|----------|
| Ökning/minskning kundfordringar                     | -22 753 | 70 043   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar     | 315 523 | 20 629   |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                 | 16 836  | -11 778  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | 86 432  | -105 647 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 214 083**

**348 616**

### Investeringsverksamheten

|                                |   |         |
|--------------------------------|---|---------|
| Återbetalning investeringsmoms | 0 | 288 916 |
|--------------------------------|---|---------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**288 916**

### Finansieringsverksamheten

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Amortering av skuld | -1 499 900 | -1 000 000 |
|---------------------|------------|------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 499 900**

**-1 000 000**

**Årets kassaflöde**

**-285 817**

**-362 468**

**Likvida medel vid årets början**

**1 931 060**

**2 293 528**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 645 243**

**1 931 060**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                 |        |                         |
|-----------------|--------|-------------------------|
| Byggnad         | 120 år | (t.o.m. år 2134)        |
| Laddstationer   | 15 år  | (t.o.m. år 2034 & 2036) |
| Kamerabevakning | 5 år   | (t.o.m. år 2024)        |
| IMD el          | 10 år  | (t.o.m. år 2031)        |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm (BOA + LOA) beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm BOA beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Grundavgift är endast årsavgift.

Total avgift är årsavgift inklusive elavgift, vattenavgift, bredbands-och TV avgift.

BOA = Bostadsrättsyta

LOA = Lokalyta

Total yta = BOA + LOA

### Kassaflöde

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utredning av fastighetens fasad pågår utifrån att misstänkt fuktgenomslag i putsen kan råda.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

|                              | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Grundavgift bostäder         | 2 931 936                 | 2 549 616                 |
| Hyror parkering              | 444 825                   | 365 400                   |
| Vattenavgifter               | 50 912                    | 32 032                    |
| Elavgifter                   | 125 102                   | 118 067                   |
| Övriga hyresintäkter         | 16 250                    | 14 550                    |
| Bredband, telefoni, TV       | 132 000                   | 132 000                   |
| Övrig momspliktig intäkt     | 810                       | 1 233                     |
| Återförda reserveringar      | 0                         | 500                       |
| Brutto                       | 3 701 835                 | 3 213 398                 |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 701 835</b>          | <b>3 213 398</b>          |

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

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

|                                    | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                  | 172 714                   | 182 592                   |
| Reparationer, löpande underhåll    | 255 836                   | 153 993                   |
| Elavgifter                         | 351 241                   | 343 316                   |
| Uppvärmning                        | 233 919                   | 222 246                   |
| Vatten och avlopp                  | 163 206                   | 127 495                   |
| Renhållning                        | 84 428                    | 101 036                   |
| Försäkringar                       | 66 775                    | 58 767                    |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 40 000                    | 40 000                    |
| Bredband, telefoni, TV             | 124 336                   | 126 473                   |
| Övriga fastighetskostnader         | 48 205                    | 75 306                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 22 910                    | 22 910                    |
| <b>Summa driftskostnader</b>       | <b>1 563 570</b>          | <b>1 454 134</b>          |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                      | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byte passerssystem                   | 0                         | 334 002                   |
| Målningsarbeten                      | 0                         | 58 853                    |
| Byte nödljusbelysning                | 0                         | 17 896                    |
| Byte belysning                       | 45 324                    | 0                         |
| Byte nödtelefon hiss                 | 27 500                    | 0                         |
| Byte av vattenbatteri till elbatteri | 36 875                    | 0                         |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>    | <b>109 699</b>            | <b>410 751</b>            |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                         | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hyra av garage                          | 0                         | 4 000                     |
| Förbrukningsinventarier                 | 10 608                    | 0                         |
| Kontorsmaterial                         | 0                         | 899                       |
| Kommunikation                           | 8 416                     | 3 106                     |
| Revision                                | 28 750                    | 23 750                    |
| Föreningsmöten                          | 470                       | 0                         |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 84 150                    | 80 805                    |
| Övriga förvaltningskostnader            | 24 659                    | 26 293                    |
| Övriga externa tjänster                 | 16 712                    | 16 113                    |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 7 925                     | 6 050                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>181 690</b>            | <b>161 016</b>            |

**Not 7            Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 103 140                                 | 94 496                                  |
| Sociala kostnader                       | 10 530                                  | 12 153                                  |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>113 670</u></b>                   | <b><u>106 649</u></b>                   |

**Not 8            Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2024-01-01</u><br><u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u><br><u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 48 856                                  | 38 267                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 131                                     | 244                                     |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>48 987</u></b>                    | <b><u>38 511</u></b>                    |

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 9 Byggnader och mark

|                                                     | <u>2024-12-31</u>         | <u>2023-12-31</u>         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader                                           |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 124 832 938               | 124 832 938               |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 124 832 938               | 124 832 938               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -9 193 406                | -8 118 157                |
| Årets avskrivningar                                 | -1 075 249                | -1 075 249                |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -10 268 655               | -9 193 406                |
| Utgående planenligt värde                           | <u>114 564 283</u>        | <u>115 639 532</u>        |
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 79 283 720                | 79 283 720                |
| Utgående planenligt värde                           | 79 283 720                | 79 283 720                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>193 848 003</u></b> | <b><u>194 923 252</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                           |                           |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 96 291 000                | 96 291 000                |
| Taxeringsvärde mark                                 | 45 000 000                | 45 000 000                |
|                                                     | <u>141 291 000</u>        | <u>141 291 000</u>        |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:         |                           |                           |
| Bostäder                                            | 139 000 000               | 139 000 000               |
| Lokaler                                             | 2 291 000                 | 2 291 000                 |
|                                                     | <u>141 291 000</u>        | <u>141 291 000</u>        |

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                                          | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u>   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 40 210            | 40 210              |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                 | 40 210            | 40 210              |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                      | -32 168           | -24 126             |
| Årets avskrivningar                                                      | -8 042            | -8 042              |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                                      | -40 210           | -32 168             |
| <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b> | <b><u>0</u></b>   | <b><u>8 042</u></b> |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2024-12-31</u>    | <u>2023-12-31</u>     |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Skattekontot                                | 288                  | 157                   |
| Fordran Investeringsmoms                    | 0                    | 288 916               |
| Övriga fordringar                           | 68 356               | 103 240               |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>68 644</u></b> | <b><u>392 313</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långivare</u>                                                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek                                                                                            | 2,38           | 2026-12-01                     | 6 892 050                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,61           | 2027-12-01                     | 6 277 390                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 2,52           | 2026-12-01                     | 6 491 050                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 0,96           | 2025-12-01                     | 6 257 500                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 4,27           | 2025-12-01                     | 3 497 200                          |
| Stadshypotek                                                                                            | 4,10           | 2026-12-01                     | 3 451 000                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 32 866 190                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -353 600                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -9 711 900                         |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 22 800 690                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 31 098 190                         |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                                 | <u>2024-12-31</u>        | <u>2023-12-31</u>        |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>       |                          |                          |
| Fastighetsinteckningar          | 41 600 000               | 41 600 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b><u>41 600 000</u></b> | <b><u>41 600 000</u></b> |

**Not 14      Övriga skulder**

|                                          | <u>2024-12-31</u>   | <u>2023-12-31</u>    |
|------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Moms                                     | 0                   | 14 528               |
| Personalens källskatt                    | 0                   | 28 345               |
| Sociala avgifter                         | 0                   | 12 153               |
| Deponerade medel                         | 1 000               | 0                    |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>1 000</u></b> | <b><u>55 026</u></b> |

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Ulf Gabrielsson  
Ordförande

Laina Nilsson

Eero Tuomenoksa

Rolf Broström

Margaretha Bremar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

### ULF GABRIELSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 09:06:09 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF GABRIELSSON

Ulf Gabrielsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 95.193.158.77

### MARGARETHA BREMAR Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-04-30 08:47:51 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Margaretha Linnéa Bremar

Margaretha Bremar

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.66.119.119

### ROLF BROSTRÖM Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-04 09:08:51 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Göran Broström

Rolf Broström

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 104.28.148.54

### EERO TUOMENOKSA Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-05-01 15:46:11 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eero Tuomenoksa

Eero Tuomenoksa

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.185.82.135

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-04-30 12:40:38 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAINA REGINA BIRGITTA  
NILSSON

Laina Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.224.86.61

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 13:03:42 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.126

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälarparken 1, org.nr 769626-1267

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarparken 1 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-12-01 - 2024-12-31).

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 2024 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 Mälarparken 1 för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31) 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.

Karlskrona den dag som framgår av digital signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**HEIDI NESTLÉN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-05-05 13:04:06 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.126