

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |
| - underskrifter          | 12   |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-08-05 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2023-11-24.

Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

##### Fastigheten

Nya bostäder vid Bergviks strand, Södertälje - Brf Mälarparken i Södertälje. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lejonet 12, Södertälje.

Fastigheten består av 63 lägenheter, ett- fyra rum och kök, och är fördelade på två huskroppar.

Läget intill Södertälje kanal och Mälaren ger ditt nya hem lummigt gröna och natursköna omgivningar. Från fönster och balkonger får du en fantastisk utsikt över vattnet.

Högst upp i båda husen finns gemensamma takterrasser om hela 79 kvm där du kan njuta av soliga dagar och vidsträckta vyer över både stad och vatten.

De flesta lägenheterna har dessutom en egen balkong eller uteplats där du kan koppla av i lugn och ro.

Södertälje centrum med allt som underlättar vardagen finns på promenadavstånd och stillheten, naturen och fritidsaktiviteterna hittar du direkt utanför dörren.

Det finns totalt 68 p-platser, 53 av dem ligger på utomhusparkering i två plan samt 15 stycken i intilliggande garage via gemensamhetsanläggning.

I fastigheten finns även cykelförråd och ett förråd med plats för barnvagnar och rullstolar.

Bostadsrättsföreningen har kvalitetsmärkning - Trygg Brf och fastigheten är Svanenmärkt. Ett Svanenmärkt projekt betyder bland annat att du får ett bra boende i ett energisnålt hus byggt med låg klimatpåverkan.

Samtliga lägenheter har förråd i entréplan eller på våning 1. Miljörum för hushållsavfall och källsortering finns på gården.

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Folksam fram till 2025-01-01, i vilken bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår. Från 2025-01-01 - 2025-12-31 har föreningen sin försäkring hos If. Bostadsrättstillägget för medlemmarna ingår.

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

##### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår med grannfastigheterna Lejonet 6, 11 och 13 i gemensamhetsanläggning Lejonet GA:1 som omfattar ett varmgarage samt komplementbyggnad med fläktrum.

Föreningens andel är 7/100 och föreningen har tillgång till 15 bilplatser i garaget. Förvaltning sker genom Samfällighetsföreningen Lejonet.

### Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

| Namn               | Befattning | Period                  |
|--------------------|------------|-------------------------|
| Andre Chamoun      | Ordförande | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Per Arvsin         | Ledamot    | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Ramil Bisso        | Ledamot    | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Ashley Jeff Dcosta | Ledamot    | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Cornelia Szybowska | Ledamot    | 2024-01-01 - 2024-12-31 |
| Nawar Ikzir        | Suppleant  | 2024-01-01 - 2024-12-31 |

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöter.

Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2024-06-10 och extra stämma 2024-06-27.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

## Bostadsrättsföreningens förvaltning

Under året har Korrekt BRF, org.nr 556061-1500, varit ekonomisk förvaltare 2024-01-01-2024-03-31 och från 2024-04-01-2024-12-31 har Nordstaden Stockholm AB, org.nr 556646-3187, varit ekonomisk förvaltare.

## Medlemsinformation

Antal lägenheter: 63

Överlåtelse under året: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att agera proaktivt och hantera de ökade räntekostnaderna, beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 6 % från och med januari 2024.

Refinansiering av ett lån på 21,9 mkr som fick en räntesats på 3,65% vid villkorsändringsdagen 2024-01-28. Det nya lånet sträcker sig till 2028-01-28.

Den 1 juli tecknades ett städavtal med SM Management & Consulting AB, org.nr 559470-3950

Ansökte om och fick bygglov för inglasning av föreningens alla balkonger. I november gjordes inglasningen för de medlemmar som gjort beställning av Sakkes AB.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2024       | 2023       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 4 948 993  | 4 198 742  |
| Resultat efter finansiella poster                  | -1 265 067 | -1 581 657 |
| Soliditet (%)                                      | 75,00      | 75,00      |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 979        | 785        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89         | 84         |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 14 329     | 14 386     |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 14 681     | 14 740     |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 123        | 21         |
| Räntekänslighet (%)                                | 15         | 19         |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 195        | 84         |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 481 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 591 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är föreningens räntekostnader. De faktiska räntekostnaderna översteg kalkylräntan enligt den ekonomiska planen med 21,4%, vilket ledde till att räntekostnaderna blev 440 419 kronor högre än vad som var beräknat i den ekonomiska planen.

Det är viktigt att inte fokusera enbart på räntekostnaderna då även föreningens avskrivningar är en stor bidragande faktor till det negativa resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte någon faktisk minskning av pengar från kassan. Om man bortser från avskrivningarna, visar föreningen ett positivt resultat på 563 006 kr. Sparandet för 2024 är 123 kr/kvm.

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

## Förändringar i eget kapital

|                                      | Medlems-<br>insatser | Yttre<br>Underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 200 025 000          | 0                       | 0                      | -1 581 657        |
| Omföring av fg års resultat          |                      |                         | -1 581 657             | 1 581 657         |
| Avsättning till yttre underhållsfond |                      | 739 365                 | -739 365               |                   |
| Årets resultat                       |                      |                         |                        | -1 265 067        |
| Belopp vid årets utgång              | 200 025 000          | 739 365                 | -2 321 022             | -1 265 067        |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns  
följande disponibla medel:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -2 321 022 |
| Årets resultat      | -1 265 067 |
|                     | <hr/>      |
|                     | -3 586 089 |

Styrelsen föreslår stämman följande  
disposition:

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond | 739 365    |
| Balanseras i ny räkning              | -4 325 454 |
|                                      | <hr/>      |
|                                      | -3 586 089 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

## RESULTATRÄKNING

|                                                  |   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                  | 2 | 4 948 993                | 4 198 742                |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3 | 54                       | 252                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |   | 4 949 047                | 4 198 994                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |   |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter                        | 4 | -1 715 123               | -1 544 773               |
| Övriga externa kostnader                         |   | -237 255                 | -268 771                 |
| Personalkostnader                                |   | 62 092                   | -63 082                  |
| Avskrivningar                                    |   | -1 828 073               | -1 675 225               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |   | -3 718 359               | -3 551 851               |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |   | 1 230 688                | 647 143                  |
| <b>Finansiella poster</b>                        |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |   | 429                      | 1 928                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |   | -2 496 184               | -2 230 728               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |   | -2 495 755               | -2 228 800               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |   | -1 265 067               | -1 581 657               |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |   | -1 265 067               | -1 581 657               |
| <b>Årets resultat</b>                            |   | -1 265 067               | -1 581 657               |

| BALANSRÄKNING                                |     | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
|                                              | Not |             |             |
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 5   | 262 836 702 | 264 664 775 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 262 836 702 | 264 664 775 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 262 836 702 | 264 664 775 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 0           | 11 015      |
| Övriga fordringar                            |     | 12 660      | 392 403     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6   | 0           | 170 507     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 12 660      | 573 925     |
| Kassa och bank                               |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 782 758     | 441 169     |
| Summa kassa och bank                         |     | 782 758     | 441 169     |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 795 418     | 1 015 094   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 263 632 120 | 265 679 869 |

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

## BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 200 025 000        | 200 025 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 739 365            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>200 764 365</b> | <b>200 025 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 321 022         | 0                  |
| Årets resultat                               |     | -1 265 067         | -1 581 657         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 586 089</b>  | <b>-1 581 657</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>197 178 276</b> | <b>198 443 343</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 65 519 220         | 43 856 320         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>65 519 220</b>  | <b>43 856 320</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 265 260            | 22 193 420         |
| Leverantörsskulder                           |     | 95 234             | 272 692            |
| Skatteskulder                                |     | 52 960             | 321 680            |
| Övriga skulder                               |     | 426                | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8   | 520 744            | 592 414            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>934 624</b>     | <b>23 380 206</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>263 632 120</b> | <b>265 679 869</b> |

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                         | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 1 230 688                | 647 143                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     | 1 828 073                | 1 675 225                |
| Erhållen ränta mm                                                                       |     | 429                      | 1 928                    |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -2 496 184               | -2 230 728               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <hr/> 563 006            | <hr/> 93 568             |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                                   |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                                |     | 11 015                   | 0                        |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                    |     | 550 250                  | 169 424 484              |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                            |     | -177 458                 | 0                        |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                          |     | -339 964                 | -256 028 253             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <hr/> 606 849            | <hr/> -86 510 201        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |     |                          |                          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                             | 5   | 0                        | -9 124 962               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |     | <hr/> 0                  | <hr/> -9 124 962         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |     |                          |                          |
| Inbetalda medlemsinsatser                                                               |     | 0                        | 12 450 000               |
| Upptagna långfristiga lån                                                               |     |                          | 66 315 000               |
| Amortering långfristiga lån                                                             |     | -265 260                 | -265 260                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <hr/> -265 260           | <hr/> 78 499 740         |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                      |     | 341 589                  | -17 135 423              |
| Likvida medel vid årets början                                                          |     | 441 169                  | 17 576 592               |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <hr/> <b>782 758</b>     | <hr/> <b>441 169</b>     |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.  
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | År  |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 120 |

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>          | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Intäkter garage och P-plats           | 541 426          | 447 435          |
| Årsavgifter bostäder                  | 4 065 780        | 3 439 206        |
| Garantiersätt. avg & hyror            | 0                | 76 641           |
| Debiterade elkostnader momsplikt      | 322 949          | 154 136          |
| Debiterade förseningsavgifter momsfri | 1 200            | 0                |
| Överlåtelseavgifter                   | -0               | 11 817           |
| Pantsättningsavgifter                 | 2 292            | 29 400           |
| Andrahandsuthyrningsavgift            | 15 279           | 11 232           |
| Övriga debiterade kostnader momsfri   | 67               | 28 274           |
|                                       | <u>4 948 993</u> | <u>4 198 141</u> |

| <b>Not 3 Övriga intäkter</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga intäkter              | <u>54</u>   | <u>852</u>  |
|                              | 54          | 852         |

# Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje

Org.nr. 769638-8839

## NOTER

| Not 4 | Driftkostnader                      | 2024             | 2023             |
|-------|-------------------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel                   | 127 259          | 174 567          |
|       | Städning                            | 138 332          | 73 001           |
|       | Entrémattor                         | 4 243            | 0                |
|       | Hiss                                | 46 471           | 34 815           |
|       | Ventilation                         | 20 086           | 23 988           |
|       | Trädgård                            | 136 845          | 99 705           |
|       | Förbrukningsinventarier             | 0                | 16 778           |
|       | Udermätning förbrukningsmedia (IMD) | 7 923            | -1 363           |
|       | Dörr- & portservice                 | 0                | 17 321           |
|       | Reparationer                        | 21 557           | 7 655            |
|       | Elkostnad                           | 326 890          | 136 999          |
|       | Uppvärmning                         | 405 565          | 444 899          |
|       | Vatten och avlopp                   | 161 257          | 236 574          |
|       | Sophämtning                         | 103 994          | 146 135          |
|       | Samfällighetskostnader              | 27 990           | 35 583           |
|       | Fastighetsförsäkringar              | 64 805           | 54 500           |
|       | Hemsida                             | 2 512            | 2 512            |
|       | Vinterunderhåll                     | 89 221           | 4 888            |
|       | Jour                                | 2 783            | 9 736            |
|       | Fastighetsskatt                     | 26 480           | 26 480           |
|       | Nycklar, lås, postfack m.m          | 910              | 0                |
|       |                                     | <u>1 715 123</u> | <u>1 544 773</u> |

| Not 5 | Byggnader och mark                              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                     | 266 340 000        | 46 950 000         |
|       | Nyanskaffningar                                 | 0                  | 9 124 962          |
|       | Omklassificeringar från pågående nyanläggningar | 0                  | 210 265 038        |
|       | Utgående anskaffningsvärden                     | <u>266 340 000</u> | <u>266 340 000</u> |
|       | Ingående avskrivningar                          | -1 675 225         | 0                  |
|       | Årets avskrivningar                             | <u>-1 828 073</u>  | <u>-1 675 225</u>  |
|       | Utgående avskrivningar                          | <u>-3 503 298</u>  | <u>-1 675 225</u>  |
|       | Redovisat värde                                 | 262 836 702        | 264 664 775        |
|       | <i>Taxeringsvärden</i>                          |                    |                    |
|       | Mark                                            | 27 000 000         | 27 000 000         |
|       | Byggnader                                       | <u>98 648 000</u>  | <u>98 648 000</u>  |
|       |                                                 | 125 648 000        | 125 648 000        |

| Not 6 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31    |
|-------|----------------------------------------------|------------|---------------|
|       | Försäkring                                   | 0          | 64 805        |
|       | Fastighetsskötsel                            | 0          | 79 264        |
|       | Ekonomisk förvaltning                        | <u>0</u>   | <u>26 437</u> |
|       |                                              | 0          | 170 506       |

**NOTER**

| <b>Not 7</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Långfristiga skulder               |                   |                   |
|              | SEB 47459591, 2028-01-28, 3,65%    | 21 928 160        | 22 016 580        |
|              | SEB 47459505, 2026-01-28, 3,82%    | 21 928 160        | 22 016 580        |
|              | SEB 47459613, 2027-01-28, 3,78%    | 21 928 160        | 22 016 580        |
|              | Kortfristiga skulder               |                   |                   |
|              | Kortfristig del av långfristig lån | -265 260          | -22 193 420       |
|              | Summa                              | 65 519 220        | 43 856 320        |

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 0 kr.  
Planerad amortering 2025 uppgår till 265.260kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 64.192.920 kr.

| <b>Not 8</b> | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | El                                                  | 36 232            | 23 300            |
|              | Värme                                               | 48 330            | 60 739            |
|              | Vatten och avlopp                                   | 20 173            | 23 203            |
|              | Upplupen ränta                                      | 44 831            | 48 631            |
|              | Styrelsearvode och sociala avgifter                 | 0                 | 63 082            |
|              | Städning                                            | 6 724             | 0                 |
|              | Renhållning                                         | 25 443            | 0                 |
|              | Samfällighetsavgift                                 | 4 001             | 0                 |
|              | Vinterhållning                                      | 20 485            | 0                 |
|              | Förbetalda avgifter och hyror                       | 314 525           | 373 459           |
|              |                                                     | 520 744           | 592 414           |

| <b>Not 9</b> | <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Fastighetsinteckningar    | 66 315 000        | 66 315 000        |
|              | Eventualförpliktelser     | Inga              | Inga              |

**Not 10** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Från 1 januari 2025 går både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen av föreningen över till SM Management & Consulting AB, org.nr559470-3950.

I januari installerades kameraövervakning av parkeringsplatser och soprum

## NOTER

### Not 11 Definition av nyckeltal

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Skuldsättning**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

**Sparande**

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

**Räntekänslighet**

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

**Energikostnad**

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

### UNDERSKRIFTER

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Andre Chamoun

Per Arvsin

Ramil Bisso

Ashley Jeff Dcosta

Cornelia Szybowska

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

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Brf Mälarparken Årsredovisning 2024.pdf

(386507 byte)  
SHA-512: f27c216eba1174a2d328f5a00208909e114be  
b5661dae8530d0f891db0af8387d05e645c5346d5ae174  
df7694e587c8169de668a05a3bc80a0f0551416595125

## Underskrifter

2025-05-16 14:18:06 (CET)



**Andre Mosa Chamoun**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 09:40:02 (CET)



**Ashley Jeff Dcosta**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:07:56 (CET)



**Cornelia Agata Szybowska**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-12 17:20:52 (CET)



**Per Arvsin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-15 09:52:18 (CET)



**Ramil Bisso**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:27:07 (CET)



**Mikael Magnus Olsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024 Mälarparken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7a7db11a5e69e558ad3f55f817365e36f174e898295e9f7390abcf0ec38c64e6d89c8fe1cff4caa09c1c9972505b1f3fa816ecdb0b88b3c251828fe6f8dbeaa



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarparken i Södertälje för år 2024-01-01 - 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 i Södertälje för år 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.

Kalmar den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2025



Revisionsberättelse Mälarparken.pdf  
(94133 byte)  
SHA-512: e5942a362cca099b4f252d41dcca694e574ab  
e0a51634bc2b0edce5f3eebf3c9b2146c9fb2b41d22d  
1a00bdc322935f98e07f53116c5054404918765abeaf1

## Underskrifter

2025-05-16 14:27:21 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse ÅR 2024 Mälarparken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1cc50b7fb9248aa29bb6401fe12482fe93006eb1d91831f0384c9cde6cc0ed9d62147416ebaac33cbe97f1f48700ce9aa26f89c20e2f85f09564d913f4abd87e



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.