

# Årsredovisning 2024

Brf Mälarhöjdsparken 1

769617-1094



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarhöjdsparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Övernattningen 1     | 2012    | Hägersten |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 208 kvm.

## Styrelsens sammansättning

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

## Valberedning

Sara Albannaa

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Ronja Persson    Auktoriserad revisor    Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Fasaden nedre delen 50 cm
- 2023** ● Stamspolning  
Renovering av värmepump  
Filterbyte poolen  
Byte av torktumlare  
Renovering följdskador fasaden, (reklamation SSM, byggherren)  
Fasadrenovering huskropp port 12, (reklamation SSM, byggherren)  
Filmning av alla stammar  
Justering av alla hissars motvikter

## Planerade underhåll

- 2025** ● Hörnskydd trapphus, kvartal 1.  
Stamrenovering byggskada port 14 (ej godkänd reklamation) kvartal 2.  
Renovering hissar, utslitna delar, kvartal 1.

## Avtal med leverantörer

|                       |                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group AB (tidigare Brf Ekonomen i Stockholm AB)          |
| Fastighetsskötsel     | Habitek Förvaltning AB (uppsagd) Allgranth Fastighets AB (Ny) |
| Trappstädning         | Meliti Entreprenad AB                                         |
| Bredband och Tv       | Tele2 Sverige AB                                              |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Övernattningens Samfällighetsförening, med en andel på 43.5%.

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

## Övrig verksamhetsinformation

Du ska som medlem teckna ett extra tillägg för bostadsrätt i din hemförsäkring. Alla medlemmar måste ha en hemförsäkring för sin bostadsrätt.

Tomträttsavgäld.

Marken för fastigheten (gatan, parkeringen och gården) innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad fram till den 30 juni 2028. Omförhandling av tomträttsavgälden påkallas senast ett år innan avgäldsperiodens slut, dvs. ett år innan 2028-07-01. Vidare kan tomträttsavtalet sägas upp tidigast 2068-07-01.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Årsavgifter 2024

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2024 har styrelsen beslutat att årsavgifterna förblir samma.

#### Nya lån

Föreningen har upptagit ett lån på 500 000 kr för att bekosta stampprojektet i fastigheten p.g.a. byggfel som tyvärr inte anmäldes av tidigare styrelser inom 10-års gränsen för sådan reklamtion. Lånet ska täcka konsultens arbete som projektledare, förarbetet, renoveringen och eventuellt efterarbete. Vidare har ytterligare ett lån på 800 000 kr förberetts att tas ut under våren 2025 för samma stampprojekt och en del av dessa (300 000 kr) för hissrenovering i fastigheten. Observera att styrelsen inte vet var föreningen landar i kostnad för stampprojektet. Det kan bli mindre eller mer än summan för dessa lån. Detta kommer att ges mer klarhet i maj-juni 2025 när förarbetet har utförts med filmning i och kartläggning av fastighetens stammar.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har under 2024 bytt en del samarbetspartners och skaffat nya sådana. Bland annat har Habitek, som varit föreningens tekniska förvaltning sen starten 2011, bytts ut. Även WIAB och Folkfilter har sagts upp.

#### Övriga uppgifter

Styrelsen har framöver en grundsyn att avgifterna för bostadsrätterna ska indexhöjas varje år med någon enstaka procent. Detta för att undvika en liknande kraftig höjning på 20 % i ett svep, som skedde tidigare år 2023. Det blir då en rättvis fördelning av kostnaden över en längre tid. Fastigheten kommer åldras och behöva mer underhåll i framtiden. Förutom det osäkra världsläget. Samtidigt kommer föreningen att fortsätta amortera lånen och göra smarta besparingar där detta kan ske. Styrelsen kommer inte att höja avgifterna mer än nödvändigt över tid.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                      | 2024   | 2023  | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                | 4 168  | 4 015 | 3 323 | 3 325 |
| Resultat efter fin. poster                     | -1 120 | -300  | -698  | -402  |
| Soliditet (%)                                  | 74     | 74    | 74    | 74    |
| Årsavgifter per kvm, bostadsrättsyta, kr       | 867    | 839   | 700   | 700   |
| Årsavgifternas andel av totala intäkter, %     | 88     | 88    | 88    | 88    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 120  | 9 096 | 9 190 | 9 285 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr             | 9 120  | 9 096 | 9 190 | 9 285 |
| Sparande per kvm totalyta, kr                  | 70     | 140   | 28    | 122   |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr             | 229    | 191   | 191   | 167   |
| Räntekänslighet, %                             | 11     | 11    | 13    | 13    |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 163 tkr. Föreningen kommer därmed att påbörja indexhöjningar av avgifterna från år 2026 och framåt. Även fortsätta se över att minska kostnaderna för förvaltningen, t. ex. se över kostnaden för städningen i fastigheten och med ett byte av belysningen samt intervallerna de lyser över dygnet minska ner elförbrukningen förhoppningsvis. Föreningen siktar mot att bli klassad med energiklass B vid kommande energibesiktning under hösten vintern 2025, vilket då kommer ge förmånligare avtal med banken och lägre kostnader. Idag har föreningen energiklass C.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31     | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser              | 115 175        | -                                            | -                               | 115 175        |
| Fond, yttre underhåll | 161            | -                                            | -                               | 161            |
| Balanserat resultat   | -1 987         | -300                                         | -                               | -2 287         |
| Årets resultat        | -300           | 300                                          | -1 120                          | -1 120         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>113 049</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 120</b>                   | <b>111 930</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -2 287        |
| Årets resultat      | -1 120        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 406</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -161          |
| Balanseras i ny räkning          | -3 245        |
|                                  | <b>-3 406</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 4 168         | 4 028         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -1            | 126           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>4 166</b>  | <b>4 154</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 906        | -2 651        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -275          | -223          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -112          | -101          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -856          | -782          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 148</b> | <b>-3 757</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>18</b>     | <b>397</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 31            | 46            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 169        | -744          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 138</b> | <b>-698</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 120</b> | <b>-300</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 120</b> | <b>-300</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 149 363    | 148 900    |
| Pågående projekt                             | 13  | 0          | 1 099      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 149 363    | 149 999    |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 149 363    | 149 999    |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 173        | 45         |
| Övriga fordringar                            |     | 0          | 0          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 206        | 158        |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 379        | 203        |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 619      | 2 225      |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 619      | 2 225      |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 997      | 2 427      |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 151 361    | 152 427    |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 115 175        | 115 175        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 161            | 161            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>115 336</b> | <b>115 336</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -2 287         | -1 987         |
| Årets resultat                               |     | -1 120         | -300           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 406</b>  | <b>-2 287</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>111 930</b> | <b>113 049</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 12 611         | 37 877         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 611</b>  | <b>37 877</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 25 766         | 398            |
| Leverantörsskulder                           |     | 327            | 324            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 4              | 0              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 722            | 778            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>26 820</b>  | <b>1 500</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>151 361</b> | <b>152 427</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024         | 2023          |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |              |               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>18</b>    | <b>397</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |              |               |
| Årets avskrivningar                                                             | 856          | 782           |
|                                                                                 | <b>874</b>   | <b>1 179</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 31           | 46            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 118       | -674          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-214</b>  | <b>551</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |              |               |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -176         | 45            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -99          | 202           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-488</b>  | <b>798</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |              |               |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -220         | -1 099        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-220</b>  | <b>-1 099</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |              |               |
| Upptagna lån                                                                    | 500          | 0             |
| Amortering av lån                                                               | -398         | -398          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>102</b>   | <b>-398</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-606</b>  | <b>-698</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 225</b> | <b>2 923</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 619</b> | <b>2 225</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mälarhöjdsparken 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |       |
|---------|-------|
| Byggnad | 0,5 % |
|---------|-------|

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Uppskjuten skatt

Tomträtterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 24 000 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja tomträtterna uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja tomträtterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024         | 2023         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 3 535        | 3 531        |
| Hysesintäkter, p-platser | 404          | 401          |
| Övriga intäkter          | 116          | 96           |
| Intäktsreduktion         | -1           | 0            |
| El                       | 114          | 0            |
| <b>Summa</b>             | <b>4 168</b> | <b>4 028</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024      | 2023       |
|--------------------------|-----------|------------|
| Öres- och kronutjämning  | 0         | 0          |
| Erhållna statliga bidrag | 0         | 126        |
| Övriga intäkter          | -2        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>-1</b> | <b>126</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024       | 2023       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 167        | 144        |
| Besiktning och service | 149        | 99         |
| Övrigt                 | 9          | 0          |
| Städning               | 144        | 137        |
| Trädgårdsarbete        | 58         | 55         |
| Snöskottning           | 142        | 147        |
| <b>Summa</b>           | <b>670</b> | <b>582</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2024      | 2023       |
|-------------------------------|-----------|------------|
| Övrigt                        | 3         | 5          |
| Tvättstuga                    | 0         | 23         |
| Trapphus/port/entr            | 8         | 14         |
| Dörrar och lås/porttele       | 14        | 12         |
| VA                            | 15        | 12         |
| Värme                         | 6         | 258        |
| Ventilation                   | 10        | 49         |
| El                            | 3         | 8          |
| Hissar                        | 6         | 43         |
| Gård/markytor                 | 5         | 0          |
| Försäkringsärende/vattenskada | 13        | 29         |
| <b>Summa</b>                  | <b>82</b> | <b>454</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024       | 2023       |
|--------------|------------|------------|
| Tvättstuga   | 0          | 33         |
| VA           | 88         | 75         |
| Ventilation  | 44         | 0          |
| Fasader      | 426        | 0          |
| <b>Summa</b> | <b>558</b> | <b>108</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024         | 2023       |
|--------------|--------------|------------|
| Fastighetsel | 751          | 646        |
| Vatten       | 214          | 158        |
| Sophämtning  | 44           | 47         |
| Återvinning  | 36           | 52         |
| <b>Summa</b> | <b>1 044</b> | <b>903</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                                           | 2024       | 2023       |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Övrigt                                    | 8          | 0          |
| Fastighetsförsäkringar                    | 38         | 34         |
| Självrisker                               | 13         | 0          |
| Individuell mätning av förbrukningar      | 15         | 0          |
| Tomträttsavgälder                         | 250        | 250        |
| Bredband/Kabeltv                          | 115        | 112        |
| Spa samfälligheten/gemensamhetsanläggning | 111        | 208        |
| <b>Summa</b>                              | <b>551</b> | <b>603</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024       | 2023       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 44         | 9          |
| Övriga förvaltningskostnader | 80         | 77         |
| Revisionsarvoden             | 27         | 22         |
| Ekonomisk förvaltning        | 124        | 115        |
| <b>Summa</b>                 | <b>275</b> | <b>223</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024       | 2023       |
|------------------|------------|------------|
| Styrelsearvoden  | 86         | 79         |
| Sociala avgifter | 26         | 22         |
| <b>Summa</b>     | <b>112</b> | <b>101</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024         | 2023       |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 168        | 744        |
| Övriga räntekostnader                               | 1            | -0         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 169</b> | <b>744</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 156 599        | 156 599        |
| Årets inköp                                   | 1 319          | 0              |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>157 918</b> | <b>156 599</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -7 699         | -6 917         |
| Årets avskrivning                             | -856           | -782           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-8 555</b>  | <b>-7 699</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>149 363</b> | <b>148 900</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 98 000         | 98 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 44 000         | 44 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>142 000</b> | <b>142 000</b> |

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

|                  | 2024-12-31 | 2023-12-31   |
|------------------|------------|--------------|
| Pågående projekt | 0          | 1 099        |
| <b>Summa</b>     | <b>0</b>   | <b>1 099</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Förvaltning                                         | 33         | 0          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 173        | 158        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>206</b> | <b>158</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                            | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek Handelsbanken | 2025-01-30               | 1,22 %                  | 12 890              | 13 027              |
| Stadshypotek Handelsbanken | 2025-02-04               | 3,87 %                  | 12 376              | 12 505              |
| Stadshypotek Handelsbanken | 2027-01-30               | 3,77 %                  | 12 611              | 12 743              |
| Stadshypotek Handelsbanken | 2025-09-30               | 2,96 %                  | 500                 |                     |
| <b>Summa</b>               |                          |                         | <b>38 377</b>       | <b>38 275</b>       |
| Varav kortfristig del      |                          |                         | 25 766              | 398                 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 687 tkr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 36         | 301        |
| El                                                  | 107        | 0          |
| Utgiftsräntor                                       | 189        | 139        |
| Vatten                                              | 53         | 0          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 338        | 339        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>722</b> | <b>778</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 51 400 000 | 51 400 000 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av hissarnas utslitna delar för dörrarna m.m. och ett projekt för stamrenovering av byggfel i fastigheten kommer att utföras under 2025 och eventuellt även under 2026. Lån på ytterligare 800 000 kr tas under 2025 för att finansiera dessa underhåll.

## Underskrifter

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

Stockholm kommun

---

Olivér Somos  
Ordförande

---

Emelie Strömberg  
Styrelseledamot

---

Marcus Jaldefors  
Styrelseledamot

---

Anders Lind  
Styrelseledamot

---

Rand Entabi  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Ronja Persson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2025 14:19

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 14.05.2025 14:49

**DOCUMENT ID:**

Bk2S-GG-xx

**ENVELOPE ID:**

ryoHWzMble-Bk2S-GG-xx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Mälarhöjdsparken 1, 769617-1094 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

**SHA-512:**

e00affcecc0c0000c0d9fa2575a864c88949f228947d325f78ed7e8cb90c70a2bf6355f57036808cfc9649a04b6ccb3a2ac4bec7f71c5d37fcc056985325d5c0

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                           | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. OLIVÉR SOMOS<br>oliver.somos@gmail.com                           |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 11:53<br>14.05.2025 14:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 139.122.191.227 |
| 2. Bengt Anders Lind<br>anders@malarhojdsparke<br>n1.se             |  Signed<br>Authenticated   | 15.05.2025 16:35<br>15.05.2025 12:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.64    |
| 3. Marcus Mikael Alexander<br>Jaldefors<br>marcus-1996@live.se      |  Signed<br>Authenticated   | 19.05.2025 09:52<br>19.05.2025 09:49 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.210.182  |
| 4. Emelie Strömberg<br>emelie.stromberg@hotma<br>il.com             |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2025 09:02<br>20.05.2025 08:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.217.57   |
| 5. RAND ENTABI<br>rand@malarhojdsparken<br>1.se                     |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2025 13:58<br>20.05.2025 13:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.46.187  |
| 6. Ronja Kristina Persson<br>ronja.persson@parameter<br>revision.se |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2025 14:19<br>20.05.2025 14:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.143.170   |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed