



# Årsredovisning 2024

BRF MÄLAREN



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

| Fastighet                                             | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Vinfatet 1 (Vindragarvägen 2)                         | 1945-01-01    | 1945 och 1946        |
| Vinfatet 2 (Vindragarvägen 4)                         | 1945-01-01    | 1945 och 1946        |
| Remmaren 1 (Vindragarvägen 8)                         | 1945-01-01    | 1945 och 1946        |
| Remmaren 2 (Vindragarvägen 10)                        | 1945-01-01    | 1945 och 1946        |
| Remmaren 3 (Vindragarvägen 12)                        | 1945-01-01    | 1945 och 1946        |
| Vindragaren 1 (Vindragarvägen 7-23)                   | 1945-01-01    | 1946                 |
| Vindragaren 2 (Vindragarvägen 1, Reimersholmsg 32-36) | 1945-01-01    | 1946                 |
| (Räkenholmen 6, Anders Reimers väg 7 (Malmgården))    | 1945-01-01    | 1946                 |

### Totalt 8 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad och har efter en upphandling tecknat avtal med Trygg Hansa för 2024.

Skadedjursdelen täcks via Trygg Hansa med Nomor och inkluderar sanering av lösöre om angrepp finns i en lägenhet.

Försäkringen innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Genom Volante har tecknats en utökad ansvarsförsäkring för styrelsen.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 282               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 17 994                   |
| 26                | lägenheter (hyresrätt)                | 412                      |
| 5                 | lokaler (bostadsrätt)                 | 344                      |
| 7                 | lokaler (hyresrätt)                   | 645                      |
| 4                 | övernattningslägenheter               | 54                       |
| 33                | förråd                                | 328                      |
| 43                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 400 objekt |                                       | 19 777                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 110 st 1 rok, 95 st 2 rok, 87 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.  
1 st föreningslokal 1 st motionslokal , 1st aktivitslokal , 33 st extra förråd.

### Föreningen äger dessutom

| Namn                         | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål                                                                                                                        |
|------------------------------|-----|-------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stockholm Bränneriet<br>GA:1 | G:A | 716418-3951 | 18,3% | Mottagningsstation för sopor<br>med till denna anslutna<br>soptransportör och andra<br>ledningar tillhörande<br>sopsugsystemet |
| Totalt 1 objekt              |     |             |       |                                                                                                                                |

### Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn                   | Roll                   | T.o.m.     |
|------------------------|------------------------|------------|
| Bengt Eurén            | Ordförande             |            |
| Lena Lindborg          | Ledamot                | 2024-02-08 |
| Lena Söderblom Ström   | Ledamot, medl ansvarig |            |
| Pär-Olov Arvstrand     | Vice ordförande        |            |
| Daniel Nakell          | HSB utsedd ledamot     |            |
| Peter Bennich          | Ledamot                | 2024-09-23 |
| Peter Bennich          | Suppleant              | 2024-06-17 |
| Niclas Hellström       | Ledamot                | 2024-06-17 |
| Christine Gave         | Ledamot                |            |
| Henning Sköldvall      | Ledamot, sekreterare   |            |
| Emma Nordström         | Ledamot, ek ansvarig   |            |
| Hans Wermeling         | Suppleant              |            |
| Anna Borgsten Fingerle | Suppleant              |            |
| Cecilia Wahlberg       | Suppleant              |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Arvstrand, Emma Nordström, Henning Sköldvall, Lena Söderblom-Ström, Christine Gave, Hans Wermeling, Cecilia Wahlberg, Anna Borgsten Fingerle.

Brf Mälarens styrelse höll 11 protokollförda sammanträden under 2024 inklusive konstituerande möte (fr o m 682 till 693)

Firmatecknare har varit: Bengt Eurén, Emma Nordström, Pär Arvstrand, Christine Gave, Föreningen tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Cejie vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning vald vid föreningsstämman Yvonne Holmqvist (sammankallande), Eva Fredriksson och Heli Hirsh.

Representanter i HSB.

Brf Mälarens styrelse utser inom sig representanter till distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt 4 Innerstaden.

**Övriga representations- eller ansvarsuppdrag**

*Representanter i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening*

Hans Wermeling, ordinarie

Christine Gave, suppleant

Bengt Euren, ekonomiansvarig utsedd av styrelsen sopsugen

*Representanter i Reimersholmes kulturkommitté*

Siv Andersson, ordinarie

Carmen Godawszky, suppleant

*Ansvarig för Motionslokalen*

Niclas Hellström t.o.m juni 2024

*Ansvarig för Hobbylokal*

Niclas Hellström t.o.m juni 2024

*Ansvarig för Aktivitetslokalen*

Pär Arvstrand

*Lokalgrupp*

Niclas Hellström (t.o.m 2024-05-23), Pär Arvstrand, Christine Gave

*Kommersiella lokaler*

Bengt Euren, Emma Nordström

*Ungdomsrum*

Lena Söderblom Ström, Cecilia Wahlberg

*Tillsyn gästrum*

Lena Söderblom-Ström, Ulla-Stina Karlsson Landber

*Tillsyn föreningslokal*

Cecilia Wahlberg, Aina Forsberg

*Ansvariga för Trädgårdsgrupp*

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Christine Gave

*Ansvariga för Cykelgrupp*

Christine Gave, Peter Bennich (t.o.m 2024-09-16)

*Ansvarig för Komposten*

Anna Sterner

*Brf Mälarens odlingsgrupp*

Henning Sköldvall kontaktperson

*Roddbåt*

Lena Söderblom kontaktperson

*Flagga och grill*

Lena Söderblom Ström

*GDPR-ansvarig*

Bengt Euren, Henning Sköldvall

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2024. Röstlängden fastställde 43 närvarande röstberättigade medlemmar varav tre genom fullmakt. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

**Hemsida**

Föreningens hemsida är det bästa och snabbaste sättet att ta del av information och nyheter om allt som berör medlemmar och boende i Brf Mälaren. Adressen är <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>.

På hemsidan publiceras regelbundet nyheter som berör oss. Här finns en grundläggande beskrivning av föreningen med stadgar, kontaktuppgifter och hur felanmälan görs. Vidare finns information om försäkringar, brandsäkerhet, trivsel- och ordningsregler och bredband. Vi beskriver våra gemensamhetslokaler och hur man kan få tillgång till och boka dessa. Här finns även texter om de hyresobjekt som finns: förråd, parkeringsplatser och ungdomsrum med information om kölistor.



Slutligen finns även en omfattande beskrivning av regelverk och ansökan om ombyggnation.

### Möte med nya medlemmar

Genomfördes den 24 oktober och 6 november 2024 och det var 18 nya medlemmar som deltog. Från styrelsen deltog Lena och Hans samt valberedningen.

### Värme - Ny undercentral i Vindragarvägen 9

Läckage på kulvertledningen mellan värmecentralerna på Vindragarvägen 8 och 9 upptäcktes hösten 2023. Reparation och utredning om byte av hela ledningen eller att bygga ny värmecentral på Vindragarvägen 9 genomfördes samtidigt av en energikonsult. Baserat på utredningen beslöts att bygga ny värmecentral för direktanslutning till fjärrvärmenätet.

Då vi under några tidigare år hade haft kontakter med Stockholm Exergi om möjligheter att göra en direktanslutning av undercentralen i Vindragarvägen 9 till fjärrvärmesystemet återupptogs denna dialog. Avtal skrevs med Stockholm Exergi om framdraging av sådan ledning som skall tas in från Vindragarvägen på gaveln vid Vindragarvägen 7. Indragning av fjärrvärmeledning var klar under våren 2024.

Upphandlingen av undercentralen påbörjades tidigt 2024. Offerter togs in från tre leverantörer. Rörojekt AB anställdes för att bygga undercentral. Arrangemang gjordes för att leverera varmvatten under hela byggtiden. Komplet anslutning skedde 1 juli. Efter sommarsemestrarna gjordes en del kompletterande injusteringar och bl a isolering av rörledningar, inkoppling av magnetfilter. I värmecentralen i Vindragarvägen 8 är en värmeväxlare bortkopplad och borttransporterad. Det var den som skickade värme till Vindragarvägen 9. Pumparna som servade Vindragarvägen 9 är borttagna och kulvertledningen är plomberad. Mätinstrument som mäter inflöde av fjärrvärmevatten är bytt för att vara anpassad till den nya situationen med mindre flöde. Vi har nu två av varandra oberoende undercentraler för höghusen respektive låghusen vilket bör förbättra möjligheterna för säker värmeleverans i våra fastigheter.

### Fjärrvärme – Stockholm Exergi

Stockholm Exergi aviserade åter en mycket stor höjning av fjärrvärmekostnad för 2024, 12%. Motivering ökade kostnader både för produktion av värme och ledningsnätet. HSB initierade en stor aktion och bad föreningarna att individuellt begära förhandling vilket vi gjorde. Detta var ett mycket formellt agerande med mycket liten förhoppning om förändring. På grund av ett missförstånd gick vi inte vidare med att ta ärendet till förlikning då vi tolkade att detta skulle göras av HSB för en gemensam förhandling. HSB hanterade sedan förhandling för ett stort antal föreningar men tyvärr helt utan något resultat.

För 2025 har Stockholm Exergi genomfört en omarbetning av hela tariffsystemet. Med den ändringen säger man att avgifterna kommer att öka med 6,2 %. För vår del kommer höjningen att bli något högre då bytet till två värmecentraler ger oss två abonnemang. Dessutom har ett kalkylfel sedan september 2023 upptäckts då ett kostnadselement reducerats felaktigt.

### Renovering av entréportar till alla hus

AJS måleri fick efter upphandling uppdraget att 2024 renovera alla föreningens portar och i punkthusen inre svängdörrar, samt ytterdörrarna till styrelserum och föreningslokal på Vindragarvägen 12. Samtliga portar och svängdörrar har skrapats trärena för att sedan lackas i minst 2 lager. Dörrbladens utsida har fått UV-beständig lack och alla entréportar har fått nya tätningslister. Där så har behövts har skadade trädetaljer bytts ut eller lagats och samtliga dörrar har justerats för att stängas och öppnas lättare. Gångjärn har justerats och där de varit dåliga eller trasiga har de bytts ut och nya monterats. Även trädetaljerna på föreningens skärmtak ovan entrédörrarna renoverades i samband med portarnas översyn, det ursprungliga virket från 1940-talet var helt intakt och gick att renovera upp.

### Poolbil - elbil

Intresse för att placera elbil på föreningens mark var inte så stort. Avtal tecknades till slut med Kinto Share för uppställning av el-bil på en parkeringsplats på baksidan av Reimersholmsgatan 32-36. Elbil var på plats i början av januari 2024. Kinto Share angav under tidig höst att de såg en alldeles för låg utnyttjandegrad för bilen. I oktober kom de också med en uppsägning av avtalet. Avtalet avslutades den 31 december.

I styrelsens utvärdering kan vi konstatera att vi inte har fått full kostnadstäckning jämfört med platser uthyrda till medlemmar

med elbilar i föreningen. Jämför vi med medlems hyra av vanlig parkeringsplats utan laddbox så har vi inte heller fått full kostnadstäckning men bara ett marginellt underskott på 132 kr men bör ändå kunna se positivt på detta projekt. Kontakter har givetvis tagits för att försöka hitta andra leverantörer av elbilar för en fortsatt bilpool. Intresset är emellertid mycket svalt och med den information vi har skulle en fortsättning av ett liknande projekt resultera i större subventioner för föreningen att betala. Styrelsen har därför beslutat att på temporär basis hyra ut den parkeringsplatsen till en medlem i föreningen som står i kö för parkeringsplats. Perioden blir till kommande årsmöte i april 2025 då årsmötet får ta ställning till om och hur en eventuell fortsättning skall kunna se ut. Ytterligare information för beslut kommer att skickas ut tillsammans med övrigt material för årsmötet.

### Parkeringsplats och kölista

Föreningen har på egen mark 43 parkeringsplatser varav 11 är försedda med laddstationer för elbilar. 6 av dessa laddstationer har nyttjats under året 2024. Kinto Share valde att lämna bilpoolsplatsen 2024-12-31. Platsen hyrs nu ut till medlem för begränsad tid fram till beslut av årsmötet 2025. Se vidare i stycket om poolbil.

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 66 st och laddplatserna har samma kölista som övriga parkeringsplatser. Innehav av elbil ger ingen prioritet för att få parkeringsplats. Laddplatser tilldelas endast de som redan har en p-plats hos oss. Under året har 3 platser fått ny hyresgäst.

### Underhåll av fönster på Vindragarvägen 7-23 och Reimersholmsgatan 32-36.

Kontroll för garantioptimering enligt gällande underhållsavtal med Fog & Fönster genomfördes på Vindragarvägen 7-23 och Reimersholmsgatan 32-36 under perioden maj - september 2024.

Samtliga lägenheter, trapphus samt tvättstugan Vindragarvägen 21 och några ytterligare utrymmen har kontrollerats och vid behov har de bättringsmålats. Fog & Fönster konstaterade att skicket på fönstren var normalt. Det fanns dock som vid tidigare underhållskontroller omfattande pollen/vägdamm som blivit liggande på horisontella ytor. Det är tydligt att underhåll och målningsbättringar är av stor vikt. Det har även generellt bytts dammlister.

### Fönsterrenovering Malmgården

Under hösten 2023 genomfördes upphandling av fönsterrenovering på Malmgården, av Fönsterkontrollgruppen Nele AB. Efter värdering av de fem inkomna anbudan erhöll Fog & Fönster AB uppdraget att även renovera dessa fönster med start i juni 2024, då förskolan på Malmgården har stängt. Renoveringen avslutades i augusti 2024.

Efterarbete med renovering av putsskador som uppkommit i samband med fönsterrenoveringen kommer att åtgärdas i samband med den kommande fasadrenoveringen av Malmgården. Konsulter från Nele AB har besiktigt samtliga arbeten.

Efter fönsterrenoveringarna har föreningen tecknat ett liknande flerårigt underhållsavtal med Fog & Fönsterservice AB som vi har för samtliga fastigheter i föreningen. Avsikten med detta är att förlänga hållbarheten och undvika stora återkommande och dyra renoveringar i närtid.

### Hissar i höghusen

Våra hissar hade ett larmsystem som var byggt på 3G. I början på året fick vi besked om att detta system skulle stängas vid kommande årsskifte. Styrelsen beslöt därför att uppgradera telefonerna i hissarnas larmsystem. I samband med detta gjordes också byte av några äldre centrala delar i styrsystemet på några hissar. Hissarna installerades 2009 så vi är i behov av en ytterligare genomgång av långsiktigt underhåll och revideringar.

### Sopsug på Reimersholme samfällighetsförening

Samfälligheten tar hand om hushållsavfall från samtliga cirka 1500 lägenheter på Reimersholme. Anläggningen består av ca 60 sopventiler placerade i huskropparna och ett rörsystem på ca 3100 m längd. Soporna transporteras genom rörsystemet till en central alldeles innanför Reimersholmsbron i lokaler som ligger mellan Brf Musteriet och hotellet. Därifrån transporteras soporna i en container till sortering och sopdestruktion i Högdalen.

Endast hushållssopor i väl försluten plastpåse får slängas i sopnedkast. Fr o m november 2024 kan och skall vi separera matavfall. Det är nu även obligatoriskt för hushåll på Reimersholme att sortera ut matavfall. Det gör vi genom att använda speciella gröna påsar som tillhandahålls av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Inget glas, metall, pizzakartonger eller vinboxar får slängas i sopnedkastet. Det är mycket viktigt då anläggningen är gammal och utsatt för förlitning.

Totalt hanteras cirka 19-20 ton sopor per månad och det är glädjande att se att mängden sopor visar en svagt nedåtgående trend. Glädjande också att vi under året även sett en reducering i antalet stopp i sopnedkast. I Brf Mälaren har vi i år haft 2 av totalt 10 sådana stopp.

Samtliga 5 bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimersudde är medlemmar/delägare i samfälligheten och bekostar och driver sopsugen. Brf Mälaren har under året betalat 381 500 kr för drift av sopsugen.

### Dagvattenledningar baksidan Vindragarvägen 15, marklägenheter

Dagvattenledning filmades och rensades då undermålig avrinning/stopp vid ett stuprör rapporterats. Konstaterades då att delar av rörledningen delat sig i en skarv och fyllts med jord och grus. Började upphandling för reparation men det var mycket svårt att få tag i intresserade entreprenörer. Uppstart av reparation blev därför avsevärt försenad. Lyckades till slut bara få en offert från Samson Rör AB.

Grävning startade måndag 23 september 2024. Grindstolpe grävdes upp för att kunna köra in med mindre grävmaskiner. Tillgång till området kräver körning över stadens mark och viss återställning av mark kommer att krävas även om entreprenören har lagt ut skyddsmattor där körning genomförs. Grävning gjordes hela vägen ner till berg då mark har sjunkit betydligt utefter huslivet på grund av det läckage som orsakats av separering av dagvattenledning. Det visade sig också att den dränering som var lagd var lagd alldeles för högt upp nära markytan. Den har blivit skadad när marken sjunkit då den var lagd på en gammal blockerad betongbrunn. Platonmattan som monterats på grunden var trasig i överkant och byts. Positivt är att hela utsidan på grundmuren var torr. Kontroll under huset visade att det också är torrt under grunden. Avloppsledning som kommer ut vinkelrätt från huslivet skadades under grävning. Vi har inga ledningskartor och det låg andra lösa rör ovanför.

I samband med grävning upptäcktes också en rensbrunn på angränsande marklägenhet. Den var i stort behov av att rensas så den har tömts med sugbil. Liknande rensbrunnar kan finnas på andra ställen utefter huskroppen och detta måste inventeras. Dagvattenledningen reparerades och försågs med inspektionsrör, ny dränering lades på rätt djup, ny platonmatta monterades, återfyllning gjordes så bra som möjligt för att försöka få lite fall från huset. Markytan återställdes till ytskikt. Arbetet inklusive återställning av kommunens mark var klar mitten oktober.

### Avloppsledningar under huset Vindragarvägen 13-21

I samband med reparation av dagvattenledningen på baksidan av huset upptäcktes också att de flesta avloppsledningar under huset var upphängda på ett undermåligt sätt eller inte alls. Avrinning var också dålig på vissa ställen med bakfall. Då rören rör sig i samband med spolningar finns risk att de kan dela på sig i skarvar eller gå av om de faller ner. I en upphandling där vi fick två offerter var Samson Rör AB bästa alternativet. Ny upphängning genomfördes i mitten på december.

### Fastighetsförsäkring

Avtal för fastighetsförsäkring är typiskt på årsbasis. Föreningen tecknade fastighetsförsäkring med Trygg Hansa för 2024. Den innehåller fortfarande kollektiv Bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Se certifikatet på hemsidan.

Genom Volante tecknades också en extra ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessa försäkringar har förlängts in i 2025 med en premiehöjning för Trygg Hansa på 6.5% och med Volante på oförändrad premie. Vår försäkringsmäklare har angivit att generell premieökning för fastigheter är ca 8.5%. Vid eventuell skada ska detta som tidigare anmälas till vår förvaltare på HSB.

### Elavtal

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB tecknat 2011 för leverans av el. Föreningen har tecknat leverans av förnybar el och är baserad på VattenEL. Avtalet är ett rullande 3-års avtal och inköp görs löpande på termin och säkerställer därmed leveranser och pris framåt i tiden. Avtalsformen är ett mellanting mellan rörligt och fast avtal



vilket ger oss ett relativt stabilt pris och undviker stora och plötsliga ändringar i prisbilden för el. Som upphandlingen är gjord för 2025 blir kostnadsökningen i storleksordningen 18-20% för energikostnaden. Vissa tillägg beroende på högsta effektuttag kommer också att påverka priset. Elnätsavgift för överföring av el är dock den största delen av elkostnaden där höjningen kommer att öka med 2.5% på grund av en skattehöjning. Dessutom kommer Ellevio som är vår nätleverantör att höja sina avgifter. Vi har beräknat att total elkostnad kommer att öka med ca 6%.

### Trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel, underhåll och snöröjning av egen mark runt husen. Syn av den yttre miljön genomförs årligen och de synpunkter som kommer fram fotodokumenteras. Som följd av det nya avtal som tecknades i december 2021 övergår arbetet nu successivt till användning av mer miljövänlig utrustning och teknik.

Föreningen har sedan 2015 en trädvårdsplan som tagits fram i samverkan med HSB Mark & Trädgård. Under hösten genomfördes en kontroll av en del träd som hade yvig krona, angripna grenar eller visade på sjukdomar. Beslöts vissa åtgärder för att korrigera men kunde inte åtgärdas 2024. I början av januari 2025 har därför dödveds- och utrymmesbeskränkning utförts på 5 av våra träd. En alm med almsjuka nere vid Malmgården kommer dessvärre behöva fällas under början av det nya året.

### Insamling av tidningar

Föreningen har två tidningslådor utplacerade på Vindragarvägen 4 och Vindragarvägen 1. Dessa har tidigare tömts två gånger i månaden. Då konsumtionen av papperstidningar har minskat mycket har vi reducerat antalet tömningar till 1 gång per månad för att spara på kostnaderna. Vid några tillfällen har tidningslådan vid Vindragarvägen 4 varit överfull och locket har inte gått att stänga. Vänligen fyll inte på en redan full låda utan använd då den andra lådan.

### Kollektivt bredband

I början på året omförhandlades avtalet med Tele 2 och hastigheten för det kollektiva bredbandet ökades till 250/250 Mbit med oförändrad avgift.

### Byte av Lysrör

Då produktionen av den äldre typen av lysrör fasas ut har byte av resterande äldre lysrörsarmaturer upphandlats. Byte utförs i källare och cykelrum på Vindragarvägen 2,4,8,12, och Reimersholmsgatan 32-36. På Reimersholmsgatan byts även armaturerna i trapphusen till plafonder. Samtliga armaturer är utrustade med närvarosensorer och i trapphusen även med skymningssensor så att belysningen är släckt dagtid. Kvällstid reduceras belysning till ca 10% om det inte är någon närvaro i trapphuset. Några mindre armaturer i toalett/duschrum vid ungdomslägenheter i höghuset skall också bytas. Efter bytet och på vissa ställen fler nya uppsatta armaturer kommer belysningen att bli väsentligt bättre samtidigt som elförbrukningen halverats. Tidsstyrning av alla maskiner i tvättstugorna i Vindragarvägen 4,10 och 21 kommer att införas, tvättiderna är mellan 0700 till 2200. Arbetet med utbyte av äldre lysrörsarmaturer mot ny LED belysning kommer att göras under början 2025. Av tre inkomna offerter valdes Witsel AB för arbetet.

### Brandskydd

Höghusens rökluckor besiktigas årligen av företaget Dafo Brand AB. Under året har en skadad röklucka i Vindragarvägen 2 bytts ut. Den nya har fått elstyrning som ersatt den tidigare styrningen med vev. Nödbelysningen på några vindar samt vid undercentralen i Vindragarvägen 9 har fått nya batterier. Rondering beträffande brandskyddet kommer att genomföras första halvåret 2025.

### Gästrum och Föreningslokal

På Vindragarvägen 2A finns fyra gästrum och på Vindragarvägen 12 finns vår föreningslokal. Bokning av dessa görs i vårt digitala bokningssystem och man öppnar lokalerna med sin lägenhetstag.

Styrelsen vill påminna om att betalning skall ske företrädesvis via Swish alternativt till föreningens bankkonto INNAN rummet/lokalen används. Kom ihåg att ange föreningens lägenhetsnummer i samband med betalning. Information om bokning

och betalning finns på vår hemsida.

### Motionslokal, aktivitetslokal och hobbyrum

Tyvärr har vi haft ett tillfälligt stopp i intag av nya motionärer och brukare av hobbyrummet från och med sommaren 2024. Vår entreprenör för passersystemet har lovat en ny lösning för avtal, betalning och tillgång som besparar mycket administration. Tyvärr har de i skrivande stund (januari 2025) ännu inte levererat denna.

### Ungdomsrum

Föreningen har 26 st ungdomsrum på Vindragarvägen 2a, 10,11,12 och 19. Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18-29 år med inskränkt besittningsskydd. Under året har 5 ungdomar erhållit rum och det finns för närvarande 33 st ungdomar i kön.

### Förråd

Föreningen har 33 förråd som hyrs ut och under året har 2 förråd fått nya hyresgäster. Det finns för närvarande 21 st i kön.

### Hyreslokaler

Pole Position Production AB äger två bostadsrätter på Vindragarvägen 1 och Reimersholmsholmsgatan 32. Företaget arbetar med ljudsättningar av alla möjliga aktiviteter, t ex video spel, filmer, musik. De har gjort omfattande ombyggnad och isolering av lokalen på Vindragarvägen 1 för att förhindra ljudstörningar utifrån. De hyr sedan oktober 2023 två lokaler i bottenvåningen Vindragarvägen 1 av föreningen. Avtalen är 3-åriga med indexuppräknings.

### HPR Pensionärsförening Reimersholme och Reimersholmes Kulturkommitté (RKK)

Föreningarna har funnits sedan slutet av 1980-talet. Målsättningen är att främja sociala kontakter och stödja lokalt föreningsliv. HPR vänder sig till pensionärerna i bostadsrättsföreningarna på Reimersholme och anordnar föreningsträffar med bl.a. författarbesök och musikprogram. HPR anordnar även studiebesök, kaféer, soppluncher, pubkvällar, akvarellmålning och resor mm. För mer information se hemsida [www.hprreimersholme.se](http://www.hprreimersholme.se)

RKK vänder sig till alla boende på Reimersholme och anordnar uppskattade konserter, författaraftnar och kulturella program i övrigt, en uppskattad aktivitet är även julgransplundringen för barnen på nyåret. Brf Mälaren stödjer liksom övriga bostadsrättsföreningar på Reimersholme både HPR och RKK ekonomiskt med ett mindre årligt bidrag.

### Roddbåten stulen

Under året har föreningens roddbåt tyvärr blivit stulen. Detta är polisanmält men tyvärr har båten inte återfunnits.

### Planerade investeringar de kommande 5 åren

- Malmgården fasadrenovering
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Stampsolning
- Elbesiktning starkströmsanläggning - nytt regelverk
- Fasadrenovering och balkonger Vindragarvägen 2 och 4
- Renovering av tak på låghusen

### Ekonomi

Under 2024 har föreningen gjort ett minusresultat. Detta är primärt drivet av ökade underhållskostnader av akut karaktär. Det negativa resultatet innebär att föreningen för året haft högre kostnader än intäkter men alla kostnader, såsom avskrivningar, har dock inte påverkat kassan. Fram till avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Föreningen har för året haft ett negativt kassaflöde om ca 1,3 MSEK. I ÅR 2023 kommunicerades att föreningen stod inför en investering av en ny undercentral på Vdv 9 vilket utfördes under 2024. Kostnaden uppgick till ca 1,75 MSEK och finansierades utan lån vilket därtill påverkat kassaflödet.

**Avgiftshöjning**

1/4 höjdes parkeringsavgiften med 200 kr/månad. Från samma datum höjdes även hyran för hyresrätterna/ ungdomsrummen med 5,55%, efter förhandlingar i Hyresgästföreningen.

**Ränta och skuldsättning**

Inga nya lån har tagits upp under året och föreningen bibehåller en låg skuldsättning per kvm. Föreningen har en mix av bundna och rörliga lån, de bundna lånen sträcker sig till och med december 2025. Vid ingången 2024 hade föreningen som högst en rörlig ränta om ca 4,5%. Under året har vi sett räntorna sjunka och vid årets utgång började räntorna närma sig ca 3%. De sjunkande räntorna har för året medfört lägre räntekostnader än budgeterat. Styrelsen tror, utifrån kommunikationen på räntemarknaden, att vi kommer att se sjunkande räntor även 2025 men har upprättat budgeten för 2025 med försiktighet och budgeterat för en ränta om 3,5% för de rörliga räntorna.

**Amortering**

I takt med den, vid tillfället, ökande inflationen och kostnader valde styrelsen 2023 att pausa föreningens större amortering om 900 tkr. Sedan dess har vi haft en årlig amortering om 225 tkr. Inför 2024 valde styrelsen att lämna amorteringstakten oförändrad i och med att investeringen av den nya undercentralen skulle finansieras med medel ur kassan.

**Sparande för framtida investeringsbehov**

Sparande: I budget för 2025 uppgår sparandet /kvm till 188 kr/kvm/år. Ett sparande mellan 2-300 kr/kvm räknas som bra enligt HSBs riktvärde för sparande.

Genomsnittligt investeringsbehov är 408 kr/kvm/år sett över 50 år. Viktigt att notera är att det under dessa 50 år finns med större och dyrare investeringar, som exempelvis fasadrenovering och stambyte, vilket driver upp det genomsnittliga renoveringsbehovet. Föreningen har en investerings- och underhållsplan, ett dokument med en sammanställning över de underhållsåtgärder som ska utföras i framtiden. Planen sträcker sig över 50 år och uppdaterades senast 2024-12-02.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 388 och under året har 22 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 385.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 188    | 178    | 226    | 226    | 278    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 807  | 2 822  | 2 821  | 2 878  | 2 939  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 976  | 2 992  | 3 045  | 3 106  | 3 172  |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 4      | 4      | 5      | 5      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 215    | 239    | 210    | 217    | 195    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 761    | 734    | 687    | 677    | 677    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 80     | 79     | 81     | 81     | 82     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 898    | 875    | 788    | 775    | 768    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 17 608 | 16 824 | 15 602 | 15 340 | 15 194 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 859 | -1 025 | 461    | -120   | 486    |
| Soliditet, %                           | 25     | 24     | 25     | 24     | 24     |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningarna som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 188 kr/kvm.

Styrelsen anser därför att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Styrelsen har beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 850 380                    | 0                                                                      | 0                         | 850 380                    |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 11 761 958                 | 0                                                                      | 0                         | 11 761 958                 |
| Underhållsfond, kr                    | 9 744 894                  | 0                                                                      | 26 496                    | 9 771 390                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>22 357 232</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>26 496</b>             | <b>22 383 728</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 627 532                 | -1 025 468                                                             | -26 496                   | -3 679 496                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 025 468                 | 1 025 468                                                              | -1 859 029                | -1 859 029                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 653 000</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 885 525</b>         | <b>-5 538 525</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 704 232</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 859 029</b>         | <b>16 845 203</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 171 504 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 653 000        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 859 029        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 198 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 171 504         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-5 538 525</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>-5 538 525</b> |
|------------------------------------|-------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 17 607 557               | 16 823 924               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 17 577                   | 178 513                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>17 625 134</b>        | <b>17 002 436</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -12 071 229              | -10 848 883              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -490 519                 | -417 703                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -320 937                 | -303 205                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 418 337               | -4 461 076               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-17 301 022</b>       | <b>-16 030 867</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>324 112</b>           | <b>971 569</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 3 342                    | 1 393                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -2 186 483               | -1 998 430               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-2 183 141</b>        | <b>-1 997 037</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 859 029</b>        | <b>-1 025 468</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 859 029</b>        | <b>-1 025 468</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 859 029</b>        | <b>-1 025 468</b>        |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 68 531 119        | 71 810 167        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 |        | 1 475 201         | 0                 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0                 | 63 750            |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>70 006 320</b> | <b>71 873 917</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 11 | 1 500             | 1 500             |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>1 500</b>      | <b>1 500</b>      |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>70 007 820</b> | <b>71 875 417</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 96 169            | 1 514             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 4 064 558         | 5 236 815         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 914 546           | 641 698           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>5 075 273</b>  | <b>5 880 026</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 12 506            | 175 735           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>12 506</b>     | <b>175 735</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 087 779</b>  | <b>6 055 761</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>75 095 600</b> | <b>77 931 179</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Bundet eget kapital       |            |            |
| Medlemsinsatser           | 12 612 338 | 12 612 338 |
| Fond för yttre underhåll  | 9 771 390  | 9 744 894  |
| Summa Bundet eget kapital | 22 383 728 | 22 357 232 |
| Ansamlad förlust          |            |            |
| Balanserat resultat       | -3 679 496 | -2 627 532 |
| Årets resultat            | -1 859 029 | -1 025 468 |
| Summa Ansamlad förlust    | -5 538 525 | -3 653 000 |
| Summa Eget kapital        | 16 845 204 | 18 704 232 |

Skulder

|                                                 |                  |            |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| Långfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 150          | 20 483 750 |
| Summa Långfristiga skulder                      | 0                | 20 483 750 |
| Kortfristiga skulder                            |                  |            |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1654 569 035 | 34 385 285 |
| Leverantörsskulder                              | 592 134          | 1 052 255  |
| Skatteskulder                                   | 90 329           | 163 234    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1763 183     | 375 643    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 182 935 715  | 2 766 779  |
| Summa Kortfristiga skulder                      | 58 250 396       | 38 743 196 |
| Summa Skulder                                   | 58 250 396       | 59 226 946 |
| Summa Eget kapital och skulder                  | 75 095 600       | 77 931 179 |



## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31  
2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 324 112 971 569

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 418 337 4 461 076

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 418 337 4 461 076

Erhållen ränta

3 342 1 393

Erlagd ränta

-2 221 721 -1 817 480

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 524 071 3 616 558

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -368 851 357 682

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -641 312 209 637

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 010 163 567 319

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 513 907 4 183 877

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 550 741 -385 815

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 550 741 -385 815

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -975 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000 -975 000

## Årets kassaflöde

-1 336 833 2 823 062

## Likvida medel vid årets början

5 352 108 2 529 046

## Likvida medel vid årets slut

4 015 274 5 352 108

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2                   | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                         |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 13 605 228               | 13 119 309               |
|                         | Årsavgifter lokaler                     | 347 732                  | 335 316                  |
|                         | Hyror bostäder                          | 739 165                  | 690 380                  |
|                         | Hyror lokaler                           | 1 761 946                | 1 721 502                |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser      | 720 326                  | 573 753                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad               | 90 710                   | 75 112                   |
|                         | Hyror övrigt                            | 99 927                   | 101 397                  |
|                         | Övriga primära intäkter                 | 277 351                  | 281 391                  |
|                         | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>17 642 385</b>        | <b>16 898 160</b>        |
|                         | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -13 092                  |
|                         | Hyresbortfall                           | -34 828                  | -61 144                  |
|                         | <i>Summa</i>                            | <b>-34 828</b>           | <b>-74 236</b>           |
|                         | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>17 607 557</b>        | <b>16 823 924</b>        |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

|                         |   |        |
|-------------------------|---|--------|
| Försäkringsersättningar | 0 | 33 698 |
|-------------------------|---|--------|

|                           |        |         |
|---------------------------|--------|---------|
| Övriga sekundära intäkter | 17 577 | 144 815 |
|---------------------------|--------|---------|

|                                     |               |                |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>17 577</b> | <b>178 513</b> |
|-------------------------------------|---------------|----------------|

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -1 559 755 | -1 413 567 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Snö och halk-bekämpning | -254 347 | -254 640 |
|-------------------------|----------|----------|

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Reparationer | -1 566 692 | -1 428 357 |
|--------------|------------|------------|

|                    |            |         |
|--------------------|------------|---------|
| Planerat underhåll | -1 171 504 | -15 688 |
|--------------------|------------|---------|

|                   |         |          |
|-------------------|---------|----------|
| Försäkringsskador | -35 855 | -502 277 |
|-------------------|---------|----------|

|    |          |          |
|----|----------|----------|
| El | -549 092 | -519 118 |
|----|----------|----------|

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Uppvärmning | -3 645 087 | -3 417 285 |
|-------------|------------|------------|

|        |          |          |
|--------|----------|----------|
| Vatten | -659 136 | -704 496 |
|--------|----------|----------|

|             |         |          |
|-------------|---------|----------|
| Sophämtning | -92 744 | -137 383 |
|-------------|---------|----------|

|                      |          |          |
|----------------------|----------|----------|
| Fastighetsförsäkring | -416 179 | -438 253 |
|----------------------|----------|----------|

|                       |          |          |
|-----------------------|----------|----------|
| Kabel-TV och bredband | -553 740 | -534 568 |
|-----------------------|----------|----------|

|                                      |          |          |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -710 040 | -697 412 |
|--------------------------------------|----------|----------|

|                             |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|
| Förvaltningsavtalskostnader | -776 624 | -777 696 |
|-----------------------------|----------|----------|

|                       |         |        |
|-----------------------|---------|--------|
| Övriga driftkostnader | -80 436 | -8 143 |
|-----------------------|---------|--------|

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Summa Driftskostnader</i> | <b>-12 071 229</b> | <b>-10 848 883</b> |
|------------------------------|--------------------|--------------------|

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                             |      |   |
|-----------------------------|------|---|
| Hyror, arrenden och leasing | -500 | 0 |
|-----------------------------|------|---|

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | -19 718 | -30 669 |
|---------------------------------------|---------|---------|

|                          |          |         |
|--------------------------|----------|---------|
| Administrationskostnader | -135 968 | -61 351 |
|--------------------------|----------|---------|

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Extern revision | -49 625 | -25 062 |
|-----------------|---------|---------|

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Konsultkostnader | -16 938 | -18 000 |
|------------------|---------|---------|

|                 |         |         |
|-----------------|---------|---------|
| Medlemsavgifter | -40 570 | -39 570 |
|-----------------|---------|---------|

|                     |         |         |
|---------------------|---------|---------|
| Föreningsverksamhet | -39 906 | -49 912 |
|---------------------|---------|---------|

|                              |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| Övriga förvaltningskostnader | -187 295 | -193 139 |
|------------------------------|----------|----------|

|                                       |                 |                 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-490 519</b> | <b>-417 703</b> |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -2 121                   | -7 134                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -259 438                 | -243 100                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -56 808                  | -52 971                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -2 570                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-320 937</b>          | <b>-303 205</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -4 296 226               | -4 358 900               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -102 176                 | -102 176                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -19 935                  | 0                        |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-4 418 337</b>        | <b>-4 461 076</b>        |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -2 184 263               | -1 996 975               |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -2 220                   | -1 455                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-2 186 483</b>        | <b>-1 998 430</b>        |



| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 129 213 029        | 128 890 964        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 1 280 000          | 1 280 000          |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 2 994 912          | 2 994 912          |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 119 354          | 322 065            |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>134 607 295</b> | <b>133 487 941</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -61 677 774        | -57 216 697        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -4 398 402         | -4 461 076         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-66 076 176</b> | <b>-61 677 774</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                                       | <b>68 531 119</b>  | <b>71 810 167</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 238 000 000        | 238 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 10 800 000         | 10 800 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 575 000 000        | 575 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 10 000 000         | 10 000 000         |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>833 800 000</b> | <b>833 800 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 59 444 035         | 59 444 035         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>59 444 035</b>  | <b>59 444 035</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 63 750             | 0                  |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 63 750             |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -63 750            | 0                  |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>           | <b>63 750</b>      |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                | 500                |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 1 000              | 1 000              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>1 500</b>       | <b>1 500</b>       |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 4 002 768          | 5 176 373          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 61 790             | 60 442             |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                        | <b>4 064 558</b>   | <b>5 236 815</b>   |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 914 546 | 641 698 |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>914 546</b> | <b>641 698</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|        |        |         |
|--------|--------|---------|
| Nordea | 12 506 | 175 735 |
|--------|--------|---------|

|                             |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>12 506</b> | <b>175 735</b> |
|-----------------------------|---------------|----------------|

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,52%            | 2025-01-07        | 5 000 000         | 0                           |
| Nordea              | 3,39%            | 2025-07-17        | 8 265 000         | 300 000                     |
| Nordea              | 3,36%            | 2025-07-22        | 20 820 285        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,55%            | 2025-12-01        | 9 940 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,55%            | 2025-12-01        | 10 543 750        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>54 569 035</b> | <b>300 000</b>              |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Långfristig del | 0 |
|-----------------|---|

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|-------------------------------------------|---|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 54 569 035 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 54 569 035 |
|-----------------|------------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 300 000 |
|-------------------------------------------------------|---------|

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 200 000 |
|----------------------------------------------|-----------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,83% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 3,52%            | 2025-01-07        | 5 000 000         | 0                           |
| Nordea              | 3,39%            | 2025-07-17        | 8 265 000         | 300 000                     |
| Nordea              | 3,36%            | 2025-07-22        | 20 820 285        | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,55%            | 2025-12-01        | 9 940 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,55%            | 2025-12-01        | 10 543 750        | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>54 569 035</b> | <b>300 000</b>              |

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0 |
|-------------------------------------------|---|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 54 569 035 |
|-------------------------------------|------------|

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Kortfristig del | 54 569 035 |
|-----------------|------------|

| Not 17 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                  |                  |
|        | Momsskuld                                                 | 31 525           | -4 591           |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 31 658           | 380 235          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>63 183</b>    | <b>375 643</b>   |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 1 718 135        | 1 704 851        |
|        | Övriga förutbetalda intäkter                              | 0                | 709 236          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 317 454          | 352 692          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 900 126          | 0                |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>2 935 715</b> | <b>2 766 779</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Cejie  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT EURÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:40:03



**LENA SÖDERBLOM STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:54:21



**CHRISTINE GAVE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 16:26:45



**EMMA NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 06:52:44



**HENNING SKÖLDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:42:05



**PÅR-OLOV ARVSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 16:39:23



**DANIEL NAKELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 18:11:18



**JOAKIM CEJIE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:52:18



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:48:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM CEJIE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:54:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:49:23

