



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mallen 1-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mallen 1	2001	Stockholm
Mallen 2	2001	Stockholm
Mallen 3	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 3 447 kvm och 4 lokaler om 117 kvm. Byggnadernas totalyta är 3564 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carolina Bocsi	Ordförande
Allan Salih	Styrelseledamot
Erik Moody	Styrelseledamot
Maité Zackrisson	Styrelseledamot
Niclas Josephson	Styrelseledamot
Viktor Käll	Styrelseledamot
Olivia Altin	Styrelseledamot

Valberedning

Lennart Neovius
Björn Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen, uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2025 | ● | Byte av undercentral |
| 2024 | ● | Relining av liggande stammar
Hissrenovering |
| 2022 | ● | Byte passagesystem |
| 2016 | ● | Nya tvättmaskiner
Bättringsmålning av fönster |
| 2015 | ● | Stamspolning |
| 2012 | ● | Injustering av värmesystemet |
| 2011 | ● | Isolerrutor i fönstren |
| 2010 | ● | Vattensparande ventiler i badrum och kök |
| 2008 | ● | Hissrenovering
Målning av trapphus
Nya torktumlare och torkskåp |
| 2007 | ● | Nya portar och lägenhetsdörrar
Fönsterrenovering
Omputsning av fasad
Nya balkonger |

2005 ● Omläggning av tak

2004 ● Rör- och elstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Elrevision och -reparation
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
BRF-försäkring	Folksam Ömsesidig Sakförsäkring
Försäkringsförmedling	Söderberg & Partners Insurance Consulting AB
Banklån	Swedbank Hypotek AB
Låneförmedling	Svenska Bolån AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Vatten och sophämtning	Stockholm Vatten AB
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Hisservice och -jour	TK Elevator Sweden AB
Snöröjning från tak	Plåtslagaren G.H. Johansson AB
Trädgårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Städning	Städpoolen Scandinavia AB
Gruppavtal Bredband + TV	Tele2 Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret tillkomna styrelsemedlemmar:

Maité Zackrisson

Erik Moody

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens banklån har flyttats från Nordea till Swedbank per 2024-09-20. Banklånets räntesats var bunden till 2,871 % under perioden 2024-09-20 till 2025-09-24 och amorteringen var 1 % utav ursprungliga lånebeloppet på 12 000 000 kr, alltså 120 000 kr / år.

Under årsstämman avseende räkenskapsåret 2023 / 2024 som hölls 2024-11-13 beslutades att höja styrelsens arvode från 100 000 kr till 150 000 kr. Beslutet togs mot bakgrund av, å ena sidan, att arvodet inte höjts på många år samtidigt som inflationen varit hög, å andra sidan, att medlemmarna närvarande ansåg styrelsen gjort ett bra jobb.

Förändringar i avtal

Styrelsen omförhandlade föreningens BRF-försäkring hos Folksam i samband med ett erbjudande från If. Genom dialog med S&P (vår befintliga försäkringsförmedlare) och Folksam, gick de med på att sänka premien för kommande år (2025-05-01 till 2026-04-30) från 170 780 kr till 139 306 kr. Ifs pris var lägre (120 226 kr), men styrelsen ansåg att priset var pressat och att produkten (avtalets innehåll) var sämre, vilket skulle försämra förutsägbarheten av premieutvecklingen och framtida skadeärenden. Därav beslutade styrelsen att stanna kvar hos Folksam.

Styrelsen har omförhandlat föreningens gemensamma bredbandsabonnemang vilket gett högre bredbandshastighet till lägre kostnad.

Övriga uppgifter

Under våren 2025 byttes undercentralen ut.

Kostnader för hisservice och -jour fortsätter att öka trots omfattande underhåll rörande linbyten med mera. Styrelsen fortsätter undersöka nödvändiga åtgärder för att hålla nere reparationskostnaderna och är i dialog med externa sakkunniga för bästa möjliga underhåll.

Styrelsen har under året även sett över sina digitala portaler för dokumentförvaring samt registrerat domänen "brfmallen1-3.se" som sin egen, efter att den tidigare tillhört en före detta styrelsemedlem.

I slutet av april genomfördes den årliga städdagen där ett stort antal medlemmar slöt upp för att rengöra våra gemensamma uterum. Även överblivna och oanvända cyklar märktes upp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	3 415 398	3 227 485	3 013 056	3 023 843
Resultat efter fin. poster	-1 441 800	-2 598 519	-968 874	-502 486
Soliditet (%)	82	82	75	73
Yttre fond	955 126	1 478 529	1 176 535	745 503
Taxeringsvärde	155 886 000	157 257 000	157 257 000	157 257 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	799	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,1	87,7	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 455	3 387	5 363	5 363
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 342	3 277	5 128	5 128
Sparande / kvm totalyta, kr	27	-152	83	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	29	39	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	200	169	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	50	35	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	316	279	244	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	2,95	-	-
Räntekänslighet (%)	4,00	4,24	-	-

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.

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.

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

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

Upplysning vid förlust

Större underhåll under räkenskapsåret (ej inräknat underhåll av löpande karaktär) har kostat föreningen ca 600 000 kr (bytet utav fastighetens undercentral samt ett par lite större åtgärder av hissarna). Avskrivningar har under samma period varit ca 1 000 000 kr. Totalt motsvarar alltså underhåll och avskrivningar ca 1 600 000 kr, vilket är högre än underskottet på knappt 1 100 000 kr.

Med det sagt ska föreningen sträva mot att ha ett överskott ett typiskt år som saknar större underhåll, vilket föreningen inte når upp till i nuläget. Med anledning av det så höjer styrelsen avgiften med 10% från och med november.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	51 267 442	-	-	51 267 442
Upplåtelseavgifter	18 395 296	-	-	18 395 296
Fond, yttre underhåll	1 478 529	-991 061	467 658	955 126
Balanserat resultat	-11 805 516	-1 607 458	-467 658	-13 880 632
Årets resultat	-2 598 519	2 598 519	-1 441 800	-1 441 800
Eget kapital	56 737 232	0	-1 441 800	55 295 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 412 974
Årets resultat	-1 441 800
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-467 658
Totalt	-15 322 432
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	437 328
Balanseras i ny räkning	-14 885 104

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 415 398	3 227 485
Summa rörelseintäkter		3 415 398	3 227 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 036 453	-3 941 063
Övriga externa kostnader	8	-272 901	-268 642
Personalkostnader	9	-197 128	-131 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 832	-1 034 834
Summa rörelsekostnader		-4 541 314	-5 375 957
RÖRELSERESULTAT		-1 125 916	-2 148 471
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		65 949	27 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-381 833	-478 019
Summa finansiella poster		-315 884	-450 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 441 800	-2 598 519
ÅRETS RESULTAT		-1 441 800	-2 598 519

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 689 011	66 672 483
Maskiner och inventarier	12	368 089	419 449
Summa materiella anläggningstillgångar		66 057 100	67 091 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 057 100	67 091 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 126	18 597
Övriga fordringar	13	532 396	1 113 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	139 251	0
Summa kortfristiga fordringar		690 773	1 132 292
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 147 528	1 098 248
Summa kassa och bank		1 147 528	1 098 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 838 301	2 230 540
SUMMA TILLGÅNGAR		67 895 401	69 322 472

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 662 738	69 662 738
Fond för yttre underhåll		955 126	1 478 529
Summa bundet eget kapital		70 617 864	71 141 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 880 632	-11 805 516
Årets resultat		-1 441 800	-2 598 519
Summa fritt eget kapital		-15 322 433	-14 404 035
SUMMA EGET KAPITAL		55 295 431	56 737 232
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 910 000	12 000 000
Leverantörsskulder		140 121	220 426
Skatteskulder		19 407	5 127
Övriga kortfristiga skulder		57 035	64 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	473 407	294 890
Summa kortfristiga skulder		12 599 970	12 585 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 895 401	69 322 472

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 125 916	-2 148 471
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 034 832	1 034 834
	-91 084	-1 113 638
Erhållen ränta	65 949	45 855
Erlagd ränta	-394 395	-467 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-419 530	-1 535 237
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-144 167	-5 667
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	117 292	66 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-446 406	-1 474 511
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-7 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-536 406	-8 474 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 198 608	10 673 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 662 202	2 198 608

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mallen 1-3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,78 - 5 %
Installationer	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	2 975 424	2 828 016
Hysesintäkter lokaler	189 138	181 920
Hysesintäkter lokaler, moms	131 350	119 652
Hysesintäkter p-plats	39 100	34 800
Hysesintäkter förråd	15 984	15 192
Deb. fastighetsskatt	5 880	5 880
Deb. fastighetsskatt, moms	8 352	8 352
Pantsättningsavgift	13 947	12 030
Överlåtelseavgift	15 948	12 537
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	19 246	1 752
Vidarefakturerade kostnader	0	7 358
Öres- och kronutjämning	-0	-4
Summa	3 415 398	3 227 485

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	144 630	139 176
Fastighetsskötsel utöver avtal	230 970	365 404
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 371	35 031
Städning enligt avtal	86 869	85 232
Städning utöver avtal	2 458	2 199
Hissbesiktning	6 428	8 447
Brandskydd	30 601	0
Gårdkostnader	275	618
Gemensamma utrymmen	2 256	624
Snöröjning/sandning	0	3 419
Serviceavtal	5 241	7 410
Förbrukningsmaterial	3 057	17 586
Summa	559 156	665 146

NOT 4, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostadsrättslägenheter	0	3 949
Tvättstuga	15 494	12 393
Dörrar och lås/porttele	23 564	11 861
VVS	52	0
Ventilation	0	29 582
Elinstallationer	20 120	4 275
Hissar	316 095	541 064
Fönster	2 865	0
Vattenskada	0	46 882
Summa	378 189	650 006

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
VVS	0	991 061
Värmeanläggning	437 328	0
Summa	437 328	991 061

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	112 716	105 341
Uppvärmning	782 909	733 704
Vatten	230 540	182 176
Sophämtning/renhållning	154 681	98 982
Summa	1 280 846	1 120 203

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	23 218	162 647
Kabel-TV	55 207	179 348
Bredband	110 697	9 653
Fastighetsskatt	191 812	163 000
Summa	380 934	514 648

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	15 973	9 647
Revisionsarvoden extern revisor	24 670	44 543
Styrelseomkostnader	8 900	4 339
Fritids och trivselkostnader	1 592	169
Föreningskostnader	9 345	11 750
Förvaltningsarvode enl avtal	139 104	132 986
Överlåtelsekostnad	26 434	19 556
Pantsättningskostnad	21 770	14 188
Administration	21 225	3 181
Konsultkostnader	0	16 395
Tidningar och facklitteratur	0	2 619
Bostadsrätterna Sverige	3 888	7 770
Föreningsavgifter	0	1 500
Summa	272 901	268 642

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	150 001	100 001
Arbetsgivaravgifter	47 127	31 417
Summa	197 128	131 418

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	380 773	457 975
Dröjsmålsränta	322	20 044
Kostnadsränta skatter och avgifter	738	0
Summa	381 833	478 019

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 649 585	80 649 585
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 649 585	80 649 585
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 977 102	-12 993 630
Årets avskrivning	-983 472	-983 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 960 574	-13 977 102
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 689 011	66 672 483
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 110 060</i>	<i>19 110 060</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 477 000	50 848 000
Taxeringsvärde mark	98 409 000	106 409 000
Summa	155 886 000	157 257 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 108 053	1 108 053
Utgående anskaffningsvärde	1 108 053	1 108 053
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-688 604	-637 243
Avskrivningar	-51 360	-51 362
Utgående avskrivning	-739 964	-688 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	368 089	419 449

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	5 704	13 335
Skattefordringar	12 018	0
Transaktionskonto	297 674	413 360
Borgo räntekonto	217 000	687 000
Summa	532 396	1 113 695

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	7 805	0
Förutbet försäkr premier	116 088	0
Förutbet kabel-TV	5 067	0
Förutbet bredband	10 291	0
Summa	139 251	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Nordea	Löst	0 %	0	12 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-09-25	2,87 %	11 910 000	0
Summa			11 910 000	12 000 000
Varav kortfristig del			11 910 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 310 000 kr.

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

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	5 167	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	9 468	0
Uppl kostn el	9 881	0
Uppl kostnad Värme	29 390	0
Uppl kostn räntor	2 849	15 411
Uppl kostn vatten	35 421	0
Uppl kostnad Sophämtning	33 185	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	0
Förutbet hyror/avgifter	282 336	279 479
Summa	473 407	294 890

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	29 500 000	29 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 10 % från och med månadsavgiften för november 2025. Höjningen är motiverad av att föreningens sparande är otillräckligt för att möta kommande reparationer och underhåll. Att sparandet försämrats är orsakat av att löpande kostnader för bland annat hissarna, banklånet och energi ökat dramatiskt.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer genomföras i början av hösten 2025. OVK görs med jämna mellanrum, senaste besiktningen var 2019. Arbetet utförs av VASA BYGG / Ilmo Kekkinen (enskild firma). Elrevision- och reparation av fastighetens kablar, kupor, propphuvar med mera. Arbeta utförs av Tullinge Elektriska AB.

Föreningens banklån hos Swedbank binds över tre år till räntesatsen 2,58 % per 2025-09-25.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2025-11-13.

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

Allan Salih
Styrelseledamot

Carolina Bocsi
Ordförande

Erik Moody
Styrelseledamot

Maité Zackrisson
Styrelseledamot

Niclas Josephson
Styrelseledamot

Olivia Altin
Styrelseledamot

Viktor Käll
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.11.2025 16:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.11.2025 13:55

DOCUMENT ID:

BkgAlrUQeWe

ENVELOPE ID:

SyTLHUQlbg-BkgAlrUQeWe

DOCUMENT NAME:

Brf Mallen 1-3, 769607-5865 - Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:

0afd9f82b0bf0eae6d12de167e809c37f8583a021ff8fc1f
9be5c2ace005aaf0526e2617761822fdb73d10376f448c
1b64ac4915430a5cd2a200ada8ed2f5b2a

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. NICLAS OLOF MIKAEL JO SEPHSON niclasjosefsson@yahoo.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 13:57 13.11.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 2a09:bac2:5179:505::80:186
2. CAROLINA BOCSI carolina.bocsi@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 13:57 13.11.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.105.28
3. Yiyi Olivia Elinne Yang Altin yiyi.altin@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 13:59 13.11.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.236
4. Maité Elsa Zackrisson maitezackrisson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 14:01 13.11.2025 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:7c7:a8f9:18f9:62db:35d9:a0e7
5. Erik Jeffry Moody erikhockey1998@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 14:19 13.11.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 185.127.228.148
6. Viktor Käll viktorkallsu@outlook.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 14:56 13.11.2025 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:757:2001:8d6:bff:fece:a5e3
7. ALLAN SALIH allan.salih@gmail.com	 Signed Authenticated	13.11.2025 15:30 13.11.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.106.102
8. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	13.11.2025 16:16 13.11.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:aa1:1656:89a7:9080:c28:255c:4de9

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mallen 1-3, org.nr 769607-5865.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mallen 1-3 för räkenskapsåret 1 juli 2024 – 30 juni 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.11.2025 16:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.11.2025 13:55

DOCUMENT ID:

r1fCIHUmgbe

ENVELOPE ID:

HJCLSUXgbg-r1fCIHUmgbe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Mallen 1-3 2024-2025.pdf

2 pages

SHA-512:

525e8db5e3953467aba27b98e67e76b80f376d5548e9c
db01bcfb2a0feaa1ae7ee035e9ff9464c3c1c422c24a31d
76fa9a0329fad2347edf5c7b784f12197ec6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	13.11.2025 16:17	eID	Swedish BankID
carina@toressonrevision.se	Authenticated	13.11.2025 16:16	Low	IP: 2a02:aa1:1656:89a7:9080:c28:255c:4de9

* 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

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

 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