

Årsredovisning för  
**BRF Malmsjön i Vårsta**  
769633-0971

Räkenskapsåret  
**2024-07-01 - 2025-06-30**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Malmsjön i Vårsta intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025--. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grödinge den

Johan Norberg  
Styrelse ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmsjön i Vårsta, 769633-0971, med säte i Botkyrka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

### Föreningens information

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-03-14 och stadgarna resgistrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

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

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2025-06-30	2024-06-30	2023-06-30	2021-06-30	Belopp i kr 2020-06-30
Nettoomsättning	3 655 220	3 468 711	3 570 018	3 317 269	3 322 704
Resultat exkl avskrivningar	830 486	1 071 138	1 755 668	1 758 208	1 331 210
Soliditet (%)	74	74	74	74	74
Kassalikviditet (%)	163,3	133,6	138,9	129,8	128,8
Skuldsättning/kvm	11 887	12 107	12 350	12 544	12 738
Årsavgift/kvm	786	752	715	715	715
Snittavgift kr/kvm		11,6	11	11	11
Skuldränta	4,21%	1,060%	1,060%	1,060%	1,060%
Sparande/kvm	197	253	295	283	179
Energikostnad/kvm	181	165	161	154	192
Räntekänslighet	15,19%	14,7 %	15,83%	16,01%	16,32%
Årsavgift i % av rörelseintäkterna	90,69%	91,4%	84,6%	91,07%	90,7%

### Eget kapital

	Medlemsins.	Fond ytt.undh	Ansamlad förlust	Årets resultat
Vid årets början	154 695 000	3 276 920	-6 638 020	-1 080 389
Disposition enligt stämman		1 444 000	-2 524 389	1 080 389
Årets resultat				-1 335 882
<b>Vid årets slut</b>	<b>154 695 000</b>	<b>4 720 920</b>	<b>-9 162 409</b>	<b>-1 335 882</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor -10 498 291, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Ansamlad förlust	-9 162 408
Årets förlust	-1 335 882
	<b>-10 498 290</b>
reservering fond för yttre underhåll	-1 444 000
i ny räkning överföres	<b>-11 942 290</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Ordinarie Styrelseledamöter

Johan Norberg	Ordförande	2025
Birgitta Jonsson	Ledamot	2025
Sevgi Cakir	Ledamot	2025
Sevil Tornaci	Ledamot	2025

### Valda t.o.m årsstämma

### Styrelsesuppleanter

Camilla Ståhl	Suppleant	2025
Tobias Benne	Godkänd revisor	2025

Valberedning  
Zain Fendukly  
Björn Wrangert

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Vårsta 1:515 och Vårsta 1:516.

## Underhåll

Fastigheten är ny och det krävs ingen större underhåll, dem mindre som har utförts är på grund av förbättrad funktion. Styrelsen har tagit fram underhållsplan och nya avsättningar har utförts.

## Bostäder

Antal	Typ	Total yta
65	Lägenheter	4215 kvm

## Lägenhetsfördelningen ser ut som nedan

2 rok 20 st  
3 rok 40 st  
4 rok 3 st  
5 rok 2 st

## Förvaltning och väsentliga avtal

Tekniskförvaltning/fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening  
Ekonomisk förvaltning, U.B. Redovisningsbyrå AB  
Soppantering, SRV återvinning AB

## Avtal

Sopor, SRV återvinning AB  
Parkering till den del som tillhör föreningen, Parkeringsservice Svenska AB  
Internet/TV, Telenor  
Lås, Låspartner  
Fastighetsskötsel, HSB Södertörn ekonomisk förening  
Bank, Handelsbanken och Nordea  
El, Vattenfall Eldistribution AB  
Värme, Södertörns fjärrvärme AB  
Revisor, MT Revision AB  
Försäkring Trygg Hansa  
Hissar KONE  
Snöskotningsavtal, Orca Entreprenad AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda möten.  
Stämman hölls den 4 december 2024. Av 65 lgh var 19 representerade  
1 januari 2025 gjordes det en avgiftshöjning med 10% på parkeringsavgifterna.  
Styrelsen har ordnat så att fastighetsskötare HSB även ska ha kontroll på restaurangens fläkt och byta filter. Detta för att allt är sammankopplat uppe i fläktrummet och har skötts dåligt.  
Kostnaden för detta togs av centrumägaren.  
Föreningen har fått tillgång till 9 st parkeringsplatser där det går att dagtid använda p-skiva 3 tim.

Kvällar, nätter och helger fritt att stå där.  
Ica parkeringen går att stå på nattetid för 50kr.  
I oktober lät styrelsen kalka gräsmattna med hopp om få bort sk Fritflugor.  
Föreningen har investerat i automatiska brandluckor som man svid larm ska kunna stänga själv.  
Vattenkran installerad i källaren.  
Omförhandlat föreningens avtal med HSB. Hoppas på bättring.  
Omförhandlat lånet. Föreningen fortsätter med Handelsbanken då de gav oss bästa räntan.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen har 89 (93föregående år) medlemmar. Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 6 (5 föregående år) överlåtelser skett.

#### **Årsavgifter**

Föreningen har tagit sig att betala bredband/tv avgifterna.

#### **Underhåll och reparationer**

Inre underhåll åligger bostadsrättshavarna. Fastigheten löpande renoveringar finansieras genom avsättningar och ianspråktagande av underhållsfonden, avsättning för yttre underhållsfond sker med 40 kr/kvm tidigare år. Föreningen har tagit fram underhållsplan och där är den rekommenderade avsättningen 343 kr/kvm.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-07-01- 2025-06-30</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 614 397	3 483 778
Övriga rörelseintäkter	2	40 823	-15 067
		<u>3 655 220</u>	<u>3 468 711</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparation och löpande underhåll	3	-126 592	-191 279
Driftkostnader	4	-1 482 746	-1 306 124
Övriga kostnader	5	-130 670	-129 489
Personalkostnader & Arvoden	12	-108 101	-119 440
Personalkostnader		-4 731	-
Avskrivning på fastigheten		-2 166 368	-2 149 446
Råvaror och förnödenheter		-6 260	-3 616
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-370 248</u>	<u>-430 683</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-995 478	-683 618
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 844	33 912
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 335 882</u>	<u>-1 080 389</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 335 882</u>	<u>-1 080 389</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-1 335 882</b></u>	<u><b>-1 080 389</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	197 651 954	199 649 114
		<u>197 651 954</u>	<u>199 649 114</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>197 651 954</u>	<u>199 649 114</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		669 470	605 727
Övriga fordringar		551	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	126 093	121 592
		<u>796 114</u>	<u>727 351</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 743 030	2 539 572
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 539 144</u>	<u>3 266 923</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>201 191 098</u>	<u>202 916 037</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		154 695 000	154 695 000
Fond för yttre underhåll	9	4 720 920	3 276 920
		<u>159 415 920</u>	<u>157 971 920</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 162 408	-6 638 020
Årets resultat		-1 335 882	-1 080 389
		<u>-10 498 290</u>	<u>-7 718 409</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>148 917 630</u>	<u>150 253 511</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	50 105 685	50 216 411
		<u>50 105 685</u>	<u>50 216 411</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		252 108	817 636
Förskott från kunder		3 552	174
Leverantörsskulder		541 990	533 763
Skatteskulder		1 936	2 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 368 197	1 092 446
		<u>2 167 783</u>	<u>2 446 115</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>201 191 098</u>	<u>202 916 037</u>

## Kassaflödesanalys

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 335 882	-1 080 389
Avskrivningar	2 166 368	2 126 829
	<u>830 486</u>	<u>1 046 440</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>830 486</b>	<b>1 046 440</b>
Justering för fondavsättning		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 763	-16 860
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-278 331	454 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>483 392</b>	<b>1 484 352</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Brandluckor	-169 208	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-169 208</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-676 254	-1 022 045
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-676 254</b>	<b>-1 022 045</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>203 458</b>	<b>462 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 516 955</b>	<b>2 054 648</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 720 413</b>	<b>2 516 955</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15-120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,43% av anskaffningsvärdet.

#### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Årsavgifter bostäder	3 315 043	3 172 298
Hysesintäkter från uthyrda parkeringsplatser	290 400	296 745
Andra fakturerade intäkter	49 777	-332
<b>Summa</b>	<b>3 655 220</b>	<b>3 468 711</b>

## Not 3 Reperation och löpande underhåll

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Förbrukningsmaterial	26 400	47 459
Möbler och annan utrustning	1 369	699
Snöröjning och sandning	24 400	45 385
Trädgårdsarbete	1 355	2 330
Hiss	5 086	4 921
Mattor	3 772	3 622
Löpande underhåll/jour	64 210	86 863
<b>Summa</b>	<b>126 592</b>	<b>191 279</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsskötel	94 982	91 329
Tekniskförvaltning	76 000	57 061
Hiss	59 599	30 386
Bredband	133 124	133 124
TV	19 634	17 438
Brandskydd	25 768	
EI	248 089	223 499
VA-Botkyrka	166 118	157 253
SRV sophantering	105 814	92 785
Uppvärmning	351 538	316 012
Hyra parkering	138 600	132 300
Fastighetsskatt	4 000	2 080
Försäkring	55 981	43 341
Övriga kostnader	3 499	9 516
<b>Summa</b>	<b>1 482 746</b>	<b>1 306 124</b>

## Not 5 Övriga kostnader

	2025-06-30	2024-06-30
Porto	-	210
Ersättning till revisor	21 469	18 250
Redovisningstjänster	89 880	91 558
Bankkostnader	6 812	5 755
Övriga externa kostnader	12 509	13 716
<b>Summa</b>	<b>130 670</b>	<b>129 489</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Räntekostnader, övriga	995 478	683 618
<b>Summa</b>	<b>995 478</b>	<b>683 618</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	209 606 375	209 606 375
-Nyanskaffningar	169 208	
Vid årets slut	209 775 583	209 606 375
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 957 261	-7 807 815
-Årets avskrivning	-2 166 368	-2 149 446
Vid årets slut	-12 123 629	-9 957 261
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>197 651 954</b>	<b>199 649 114</b>

### Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	62 274 243	62 274 243
Redovisat värde vid årets slut	62 274 243	62 274 243
Taxeringsvärde byggnad-Bostäder	86 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark- Bostäder	12 200 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark- tomtmark	480 000	520 000

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Försäkringspremier	44 295	48 491
Hiss	13 340	11 022
Parkering	11 550	11 550
TV/Bredband	37 496	36 671
Elstöd	-	-
HSB	19 412	13 859
	<b>126 093</b>	<b>121 593</b>

## Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Redovisat värde vid årets början	3 276 920	1 832 920
Avsättningar som gjorts under året	1 444 000	1 444 000
Belopp som tagits i anspråk under året		-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 720 920</b>	<b>3 276 920</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken	02-495764-839725	2,8%	2025-06-30	16 806 940	84 036
Handelsbanken	02-495764-839724	2,96%	2027-03-30	16 806 940	84 036
Handelsbanken	02-495764-839723	3,21%	2029-03-30	16 806 940	84 036
				<b>50 420 820</b>	<b>252 108</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 49 097 253  
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 49 853 577

## Ställda säkerheter för övriga skulder

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Fastighetsinteckningar	54 509 000	54 509 000
	<b>54 509 000</b>	<b>54 509 000</b>

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Upplupn arvoden	54 050	54 050
Upplupna räntor	264 219	91 889
Förutbetalda medlemsavgifter	990 837	894 786
Elavgifter	7 792	7 444
Uppvärmning	29 299	22 277
Revision	22 000	22 000
	<b>1 368 197</b>	<b>1 092 446</b>

## Not 12 Personalkostnader & Arvoden

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Sociala avgifter	23 101	23 101
Arvodeshöjning		11 339
	<b>108 101</b>	<b>119 440</b>

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader.

### Resultat exkl avskrivningar

Resultat innan avskrivningar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutningen.

### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Skuldsättningkvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

### Årsavgift/kvm

Årsavgift per kvadratmeter

### Snittavgift kr/kvm

Snittavgiften i kronor per kvadratmeter

*Skuldränta*

Föreningen ränta i procent för lånen.

Sparande/kvm

Ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhålls-behov eller kostnadsökningar

Energikostnad/kvm

Anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger m

Årsavgifti % av rörelseintäkterna

## **Underskrifter**

Grödinge den

Johan Norberg  
Styrelseordförande

Birgitta Jonsson  
Ledamot

Sevil Tornaci  
Ledamot

Sevgi Cakir  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den xx november 2024

Tobias Benne  
Godkänd revisor