Till Revisorn i Brf Mälarstrand

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2025 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsavtal samt övriga villkor som framgår av Kungsbron Borevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, https://www.kungsbronborevision.se/.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s k oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
  - föreningens förvaltare, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digital undertecknat av ordförande för Brf Mälarstrand

Penneo dokumentnyckel: TU18C-PPV3D-UOD00-SYNN8-AZB51-DS5S5

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Cecilia Ester Erika Öhman
Ordförande
Serienummer: b443e335a3f397[…]ea7288fb2eda6
IP: 95.203.xxx.xxx
2026-05-11 06:07:29 UTC

Penneo dokumentnyckel: TU18C-PPV3D-UOD00-SYNN8-AZB51-DS5S5

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarstrand , org.nr. 716419-7209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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 misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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. Risken 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.

Penneo dokumentnyckel: KJ1IP-N63BP-I87CW-G0AQU-C77KW-HAQYQ

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälarstrand för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

- 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.

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 grundar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: KJ1IP-N63BP-I87CW-G0AQU-C77KW-HAQYQ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-05-11 06:13:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: KJ1IP-N63BP-I87CW-G0AQU-C77KW-HAQYQ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025
Årsredovisning

Brf Mälarstrand



Fanneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarstrand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

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.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergök 1	1989	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 557 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 170 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 067 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Ester Erika Öhman	Ordförande
Alexander Meyer	Suppleant
Chris Mauritzson	Suppleant
Karin Myriam Agnes Andrén	Suppleant
Anders Kindstedt	Styrelseledamot - Frånträtt
Ewa Lagerqvist	Styrelseledamot
Maria Norström	Styrelseledamot
Nils Hugo Elding Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Bjelfvenstam
Anders Berglind

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Firmateckning

Se registreringsbevis 2025-05-23

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025.

Utförda historiska underhåll

2016
- Byte av frånluftsfläkt

2017
- Mindre reparationer av fasaden
- Fönsterrenovering

2019
- Stamspolning

2020
- Partiellt låsbyte
- Radonmätning

2021
- Energideklaration

2022
- Brandskyddsöversyn
- OVK
- Utbyte enheter fjärrvärmecentral
- Postboxar

2023
- Byte av tvättmaskin
- Mindre reparation av port

2024
- Byte av styrenhet till fläktar
- Byte av s.k. stosar på tak

2025
- Filmning och spolning av stammar
- Sotning av rökkanaler till öppna spisar
- Målning av vissa balkonger
- Rengöring av balkongytor

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Fortum Markets
El	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissreparationer	W Hiss & El AB
Kabel TV	Tele 2
Service tvättstuga	Söderkyl
Snöskottning tak	MZ Plåt
Städning trapphus	Ren Standard KB
Teknisk förvaltning	Nabo
Vatten och avfall	Stockholm vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en försäljning av ett förråd omfattande 7 m2 som övergick till att bli en bostadsrättslokal. Samtliga bostadsrättsinnehavare erbjöds att delta i budgivningen. Ingen avgiftshöjning gjordes för 2025, men en avgiftshöjning för 2026 beslutades.

Övriga uppgifter

Result från stamspolning och filmning av stammar visade inte på något behov av åtgärder i närtid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 944 293	1 929 408	1 631 782	1 503 046
Resultat efter fin. poster	-106 007	-106 605	-29 012	-172 442
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	3 510 119	3 063 206	2 638 656	2 191 743
Taxeringsvärde	132 910 000	148 971 000	148 971 000	148 971 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	701	657	528	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,3	97,7	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 017	4 731	4 731	4 479
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 479	4 479	4 479	4 479
Sparande / kvm totalyta, kr	40	21	44	7
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	35	35	50
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	137	154	121	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	39	8	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	227	164	180
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	3,77	2,16	-
Räntekänslighet (%)	7,16	7,20	8,49	-

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

Årets negativa resultat beror främst på högre bokföringsmässiga avskrivningar till följd av investeringar samt högre underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 16,7tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 40 kr/m2.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden höjdes årsavgiften med 9% från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	22 293 306	-	21 378	22 314 684
Upplåtelseavgifter	1 318 218	-	118 622	1 436 840
Fond, yttre underhåll	3 063 206	-	446 913	3 510 119
Balkongfond	105 640		-6 928	98 712
Balanserat resultat	-858 034	-106 605	-453 841	-1 517 191
Årets resultat	-106 605	106 605	-106 007	-106 007
Eget kapital	**25 710 092**	**0**	**27 065**	**25 737 157**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 070 278
Årets resultat	-106 007
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-446 913
Totalt	**-1 623 198**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	77 643
Balanseras i ny räkning	**-1 545 555**

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

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 944 294	1 929 408
Övriga rörelseintäkter	3	10	15 612
Summa rörelseintäkter		**1 944 304**	**1 945 020**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 234 034	-1 265 915
Övriga externa kostnader	9	-215 505	-148 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 260	-162 560
Summa rörelsekostnader		**-1 600 799**	**-1 576 493**
RÖRELSERESULTAT		**343 504**	**368 528**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 631	40 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-453 142	-515 769
Summa finansiella poster		**-449 511**	**-475 132**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-106 007**	**-106 605**
ÅRETS RESULTAT		**-106 007**	**-106 605**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	37 773 402	37 920 078
Maskiner och inventarier	12	46 215	50 799
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 819 617**	**37 970 877**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**37 819 617**	**37 970 877**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 771	8 535
Övriga fordringar	13	815 660	684 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 780	43 354
Summa kortfristiga fordringar		**868 211**	**736 860**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 090 438	1 090 438
Summa kassa och bank		**1 090 438**	**1 090 438**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 958 648**	**1 827 297**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 778 265**	**39 798 174**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 751 524	23 611 524
Fond för yttre underhåll		3 510 119	3 063 206
Balkongfond		98 712	105 640
Summa bundet eget kapital		**27 360 355**	**26 780 370**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 517 191	-963 674
Årets resultat		-106 007	-106 605
Summa fritt eget kapital		**-1 623 198**	**-1 070 278**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 737 157**	**25 710 092**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 841 034	3 670 000
Summa långfristiga skulder		**6 841 034**	**3 670 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 841 034	10 012 068
Leverantörsskulder		63 124	93 542
Skatteskulder		5 972	14 431
Övriga kortfristiga skulder		0	322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	289 944	297 720
Summa kortfristiga skulder		**7 200 074**	**10 418 083**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 778 265**	**39 798 174**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**343 504**	**368 528**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	151 260	162 560
	494 764	**531 087**
Erhållen ränta	3 631	40 637
Erlagd ränta	-481 695	-513 511
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**16 700**	**58 213**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 530	-57 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 422	44 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 809**	**45 496**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	140 000	4 320
Balkongfond	-6 928	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**133 072**	**4 320**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**135 881**	**49 816**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 757 686**	**1 707 870**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 893 567**	**1 757 686**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälarstrand är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 fondavsättningar, 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	0,75 %
Okänt konto: 1232	8,33 %

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.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 829 076	1 805 827
Årsavgifter lokaler	81 720	93 941
Hyresintäkter förråd	0	3 000
Intäkter solel, moms	0	1 286
Pantsättningsavgift	2 352	9 597
Överlåtelseavgift	5 843	8 238
Administrativ avgift	686	294
Andrahandsuthyrning	1 960	0
Vidarefakturerade kostnader	22 656	7 225
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1 944 294**	**1 929 408**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	10	0
Försäkringsersättning	0	15 612
Summa	**10**	**15 612**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 340	41 457
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	114 151
Städning enligt avtal	38 988	50 012
Städning utöver avtal	12 332	0
Sotning	5 700	0
Besiktningar	0	2 353
Hissbesiktning	7 656	3 703
Myndighetstillsyn	0	7 023
Gårdkostnader	3 330	12 467
Gemensamma utrymmen	543	399
Snöröjning/sandning	1 836	7 623
Serviceavtal	12 081	8 658
Förbrukningsmaterial	1 501	0
Summa	**135 307**	**247 846**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	13 198	0
Dörrar och lås/porttele	14 445	3 410
VVS	1 688	0
Elinstallationer	6 038	0
Hissar	15 856	2 875
Tak	3 625	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 676	0
Summa	**61 526**	**6 285**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	41 393	0
VVS	36 250	0
Summa	**77 643**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	84 796	105 855
Uppvärmning	419 656	469 162
Vatten	105 411	117 681
Sophämtning/renhållning	61 660	55 440
Summa	**671 523**	**748 138**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 035	79 081
Kabel-TV	93 992	69 435
Fastighetsskatt	114 268	115 130
Korr. fastighetsskatt	-3 260	0
Summa	**288 035**	**263 646**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 875	22 500
Styrelseomkostnader	9 800	11 340
Fritids och trivselkostnader	1 473	4 181
Föreningskostnader	12 701	488
Förvaltningsarvode enl avtal	79 581	75 491
Överlåtelsekostnad	10 290	8 024
Pantsättningskostnad	3 528	12 040
Administration	4 991	7 080
Konsultkostnader	55 146	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	**215 505**	**148 019**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	453 142	515 714
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	55
Summa	**453 142**	**515 769**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 154 793	41 154 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**41 154 793**	**41 154 793**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 234 715	-3 076 358
Årets avskrivning	-146 676	-158 358
Utgående ackumulerad avskrivning	**-3 381 391**	**-3 234 715**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**37 773 402**	**37 920 078**
I utgående restvärde ingår mark med	*21 296 968*	*21 296 968*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 715 000	56 659 000
Taxeringsvärde mark	72 195 000	92 312 000
Summa	**132 910 000**	**148 971 000**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 001	55 001
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**55 001**	**55 001**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 202	0
Årets avskrivning	-4 584	-4 202
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 786**	**-4 202**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**46 215**	**50 799**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 530	17 722
Transaktionskonto	205 154	181 755
Borgo räntekonto	597 975	485 494
Summa	**815 660**	**684 971**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 364	5 370
Förutbet fast skötsel	11 626	14 486
Förutbet kabel-TV	1 846	23 498
Förutbet bredband	21 944	0
Summa	**47 780**	**43 354**

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-09-25	2,84 %	3 171 034	3 171 034
Swedbank	2026-01-28	2,48 %	3 171 034	3 171 034
Stadshypotek	2026-03-03	2,55 %	3 670 000	3 670 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,78 %	3 670 000	3 670 000
Summa			**13 682 068**	**13 682 068**
Varav kortfristig del			6 841 034	10 012 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 682 068 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	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	238	0
Uppl kostn el	7 613	8 641
Uppl kostnad Värme	57 413	54 091
Uppl kostn räntor	22 529	51 082
Uppl kostn vatten	17 540	15 504
Uppl kostnad Sophämtning	10 460	9 240
Förutbet hyror/avgifter	174 151	159 162
Summa	**289 944**	**297 720**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	53 200 000	53 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

_____, _____ – ___ – ___
Ort och datum

Cecilia Ester Erika Öhman
Ordförande

Ewa Lagerqvist
Styrelseledamot

Maria Norström
Styrelseledamot

Nils Hugo Elding Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ewa Lagerqvist
Styrelseledamot
Serienummer: f06db346f74f5b[…]7f97f1801462b
IP: 80.216.xxx.xxx
2026-05-10 19:16:58 UTC

Nils Hugo Elding Larsson
Styrelseledamot
Serienummer: 1104ebcd81fae8[…]87d91a49e486d
IP: 104.28.xxx.xxx
2026-05-11 05:52:01 UTC

MARIA NORSTRÖM
Styrelseledamot
Serienummer: 961c39aca644a1[…]9b64816b3d345
IP: 80.216.xxx.xxx
2026-05-11 06:00:08 UTC

Cecilia Ester Erika Öhman
Ordförande
Serienummer: b443e335a3f397[…]ea7288fb2eda6
IP: 95.203.xxx.xxx
2026-05-11 06:07:29 UTC

Joakim Rickard Häll
Revisor
Serienummer: 8580df584a81b7[…]14a82803a9704
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-05-11 06:13:50 UTC

Penneo dokumentnyckel: 83FYC-E58LE-WING8-W2LZH-BN4WA-KEGEB

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.