



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-16 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
Kräftan 7	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1998.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 6 516 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 516 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lotta Engdahl	Ordförande
Charlotte Björklund Larsen	Styrelseledamot
Liss Appelgren	Styrelseledamot
Peter Lillieborg	Styrelseledamot
Charlotte Lindahl	Suppleant
Christer Ericsson	Suppleant
Jacqueline Nyman	Suppleant
Mathias Dalevi	Suppleant

Valberedning

Christina Lehnert
Frauke Boltes
Marie Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Byte av ventilationsanläggning i 3:an och 29:an
Byte av låssystem - Hösten 2022
- 2023** ● Renovering av marmorgolv i entréer
Ny frånluftsfläkt i 3:an
Renovering av tre hissar
- 2024** ● Värmesensorer har installerats i utvalda lägenheter
Upprustning av bastun
Upprustning av gästrum
Ny kallmangel i 29:an
- 2025** ● Installation av ny fjärrvärmecentral
Stambyte i alla tre källare
Stamspolning av hela fastigheten
Byte av trasiga ventiler i källare
Installation av laddplatser i garaget
Reparation av lister i entréer
Reparation av putsskador på socklar
Reparation av avrinning på 29:an
Utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Planerade underhåll

- 2026**
- Lackning av entréer
 - Postboxar
 - Entrétavlor
 - Lister till fönster och dörrar
 - Belysningsstyrning
 - LED-konvertering
 - Värmesensorer i alla lägenheter
 - Injustering av värmesystemet
 - Termostater och radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	PreZero
Avfallshämtning	Stockholm Vatten och Avfall
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Ellevio
Entrémattor	Elis textil
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissar	Kone AB
Hjärtstartare	Medigo
Porttelefoner	Telavox
Snöröjning	PEAB
Städning	Skurgubben
Teknisk förvaltning	Cemi
TV	Tele2
Tvättstugor	Electrolux

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kräftan ga:1, med en andel på 35%.

Samfälligheten förvaltar områdets pumpanläggning, spill- och dagvattenledningar, grovsoprummet som finns i föreningen Kräftan 1620, välkomstskylten vid Kristinebergs strand 3, fyren på kajen, gångvägar och gräsytor mellan föreningarna Mälarstrand 1, 2, 3 samt Kräftan 1620.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt med att underhålla våra hus så långsiktigt ekonomiskt som möjligt. För att möta föreningens ökade kostnader höjdes avgifterna med 5% från den 1 januari.

Vid övergången från K2 till K3-regelverket 2024 ändrades avskrivningsreglerna från en schablonmässig avskrivning av hela fastigheten på 100 år till att fastigheten delas upp i olika komponenter som skrivs av efter verklig livslängd. K3-regelverket är betydligt mer detaljerat och omfattande än K2 som är ett förenklat regelverk. Det kräver mer komplexa bedömningar och mer detaljerad redovisning. Övergången till K3 har medfört höjda avskrivningar vilket gör att föreningen i år går med förlust.

Lånen har delats upp i tre delar med olika löptider och räntor.

27 250 000 kr till 2,57% ränta

12 500 000 kr till 2,48% ränta

12 500 000 kr till 2,26% rörlig ränta

Av föreningen redovisade kostnader för värme, vatten och sophämtning ingår Mälarstrand 3:s kostnader enligt nedan:

Värme 150 842 kronor

Vatten 56 951 kronor

Sophämtning 19 426 kronor

Förändringar i avtal

Föreningens fastighet är sedan juni försäkrad av Brandkontoret istället för som tidigare av Folksam. Den sista december gick avtalet med vår ekonomiska förvaltare SBC ut och efter genomförd upphandling valde styrelsen att teckna nytt avtal med Simpleko. Styrelsen har också upphandlat ett nytt bredbandsavtal med Bahnhof som träder i kraft under första kvartalet 2027.

Övriga uppgifter

För att minska energiförbrukningen och långsiktigt sänka föreningens kostnader arbetar styrelsen fortlöpande med att energieffektivisera vår fastighet och optimera värmesystemet. Under räkenskapsåret installerades en ny fjärrvärmecentral. Som nästa steg i detta arbetet planeras byte av samtliga termostater och termostatventiler samt en injustering av värmesystemet med syftet att uppnå en jämnare och mer energieffektiv värmefördelning.

Styrelsen har utrett möjligheten att införa individuell mätning och debitering av vatten men i nuläget bedöms det inte vara förmånligt för föreningen. Åtgärden kan tas upp igen i samband med ett framtida stambyte i lägenheterna.

Föreningens solceller har under året producerat 50,6 MWh.

Försöket med odlingslådor har varit mycket framgångsrikt och har därför utökats med ytterligare odlingslådor. På innergården har olika bärbuskar och vinrankor planterats. Stenytorna har frilagts från beväxning som ett led i arbetet att förbättra innergården. Under våren anordnades en städdag och i december bjöds alla medlemmar in till ett gemensamt glöggmingel.

Stadgarna ändrades med tillägget att föreningen inte godkänner korttidsuthyrning, typ airbnb.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes under våren.

Legionellprovtagning har utförts under året utan anmärkning.

Under försommaren genomfördes en cykelrensning som syftade till att frigöra utrymme för våra aktiva cylisterna.

Oxlarna mellan 3:an och 27:an har beskurits .

Styrelsen har fortsatt medverka i närområdets samverkansgrupp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 017 856	6 309 813	5 499 804	4 697 296
Resultat efter fin. poster	-760 879	-1 701 567	-1 973 668	-170 147
Soliditet (%)	57	57	58	59
Yttre fond	2 435 652	2 166 478	1 897 304	1 628 130
Taxeringsvärde	293 000 000	327 000 000	327 000 000	327 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	852	712	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,9	87,7	83,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 019	8 019	8 019	7 865
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 019	8 019	8 019	7 865
Sparande / kvm totalyta, kr	190	42	41	112
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	19	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	199	165	186	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	34	37	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	217	242	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	3,99	2,65	-
Räntekänslighet (%)	8,74	9,41	11,27	-

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

Förlusten beror främst på de höjda avskrivningarna enligt K3-redovisningsstandard. Se även verksamhetsberättelsen under ekonomi, sid 5 i årsredovisningen.

Föreningen har också haft fortsatt höga underhållskostnader med både stambyte och ny fjärrvärmeanläggning.

Föreningen har ändå ett positivt kassaflöde över helåret och styrelsen har genomfört ytterligare en avgiftshöjning den första januari 2026 för att möta kommande prisökningar och investeringar.

Styrelsen anser att ovan åtgärder är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 866 000	-	-	30 866 000
Upplåtelseavgifter	35 012 000	-	-	35 012 000
Fond, yttre underhåll	2 166 478	-	269 174	2 435 652
Balanserat resultat	5 751 310	-1 701 567	-269 174	3 780 569
Årets resultat	-1 701 567	1 701 567	-760 879	-760 879
Eget kapital	72 094 221	0	-760 879	71 333 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 049 742
Årets resultat	-760 879
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 174
Totalt	3 019 690

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 586
Balanseras i ny räkning	3 027 276

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 017 852	6 309 813
Övriga rörelseintäkter	3	26 550	19 286
Summa rörelseintäkter		7 044 402	6 329 099
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 045 221	-3 462 580
Övriga externa kostnader	9	-179 609	-289 404
Personalkostnader	10	-215 437	-228 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 993 628	-1 977 482
Summa rörelsekostnader		-6 433 895	-5 957 974
RÖRELSERESULTAT		610 507	371 124
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 079	16 162
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 373 465	-2 088 853
Summa finansiella poster		-1 371 386	-2 072 691
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-760 879	-1 701 567
ÅRETS RESULTAT		-760 879	-1 701 567

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	122 655 602	123 807 811
Pågående projekt	13	258 555	0
Summa materiella anläggningstillgångar		122 914 156	123 807 811
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		122 914 156	123 807 811
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	38 879
Övriga fordringar	14	420 712	1 831 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	233 481	280 937
Summa kortfristiga fordringar		654 193	2 151 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 564 942	59 935
Summa kassa och bank		1 564 942	59 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 219 135	2 211 563
SUMMA TILLGÅNGAR		125 133 292	126 019 374

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 878 000	65 878 000
Fond för yttre underhåll		2 435 652	2 166 478
Summa bundet eget kapital		68 313 652	68 044 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 780 569	5 751 310
Årets resultat		-760 879	-1 701 567
Summa fritt eget kapital		3 019 690	4 049 743
SUMMA EGET KAPITAL		71 333 342	72 094 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 500 000	27 250 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	27 250 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	39 750 000	25 000 000
Leverantörsskulder		306 537	392 784
Skatteskulder		156 884	292 929
Övriga kortfristiga skulder		23 900	23 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 062 629	966 076
Summa kortfristiga skulder		41 299 950	26 675 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 133 292	126 019 374

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	610 507	371 124
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 993 628	1 977 482
	2 604 135	2 348 606
Erhållen ränta	2 079	16 162
Erlagd ränta	-1 388 847	-2 113 397
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 217 367	251 371
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	86 576	145 300
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-109 821	32 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 122	428 710
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 099 973	-48 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 099 973	-48 946
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	94 148	379 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 861 346	1 481 582
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 955 494	1 861 346

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Yttertak	2,25 %
Fasader	4,10 %
Dörrar & portar	4,10 %
Stomme och grund	1,00 - 2,91 %
Byggnad	2,00 - 14,29 %
Stamledningar Värme	2,91 %
Ventilation	3,40 %
El	2,91 %
Hissar	5,00 - 6,96 %
Sekundärbyggnader	2,03 %
Styr & övervakning	4 %

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 978 731	5 551 911
Hysesintäkter garage	443 952	430 260
Hysesintäkter p-plats	207 900	190 700
Hyror carport	30 960	30 960
Elintäkter rörliga	7 154	6 150
Intäkter solel, moms	1 418	0
Bastu	5 081	9 860
Nycklar/lås vidarefakturering	2 580	2 210
Övernattnings-/gästlägenhet	54 680	45 140
Dröjsmålsränta	52	0
Pantsättningsavgift	4 366	5 635
Överlåtelseavgift	6 174	7 165
Administrativ avgift	1 911	1 323
Andrahandsuthyrning	19 600	4 300
Vidarefakturerade kostnader	253 297	24 199
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Summa	7 017 852	6 309 813

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	26 550	8 190
Övriga intäkter	0	11 096
Summa	26 550	19 286

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	80 480	79 427
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 115	6 428
Fastighetsskötsel gård enl avtal	50 542	36 093
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 150	21 347
Städning enligt avtal	119 394	125 083
Städning utöver avtal	0	14 330
Besiktningar	3 600	0
Hissbesiktning	86 557	92 748
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 182	0
Brandskydd	12 541	20 592
Gårdkostnader	1 404	0
Gemensamma utrymmen	0	2 827
Garage/parkering	673 038	623 568
Snöröjning/sandning	8 783	4 409
Serviceavtal	4 944	4 082
Mattvätt/Hyrmattor	18 562	18 096
Förbrukningsmaterial	5 844	26 620
Summa	1 150 136	1 075 650

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 441	0
Huskropp utvändigt	57 814	0
Tvättstuga	28 909	61 795
Trapphus/port/entr	983	0
Dörrar och lås/porttele	57 592	16 809
Övernattn./gästlägenhet	18 894	2 831
Bastu/pool	0	9 829
VVS	239 757	94 575
Värmeanläggning/undercentral	4 142	15 670
Ventilation	1 750	0
Elinstallationer	10 297	10 021
Tak	0	21 017
Fönster	2 636	0
Balkonger/altaner	4 057	1 976
Vattenskada	16 548	132 350
Summa	450 819	366 874

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	7 586	0
Summa	7 586	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	127 249	114 320
Uppvärmning	1 298 532	1 077 627
Vatten	326 067	223 628
Sophämtning/renhållning	153 053	107 941
Summa	1 904 901	1 523 516

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 986	104 779
Kabel-TV	18 168	18 064
Bredband	80 808	81 184
Samfällighetsavgifter	191 264	144 183
Fastighetsskatt	156 884	148 330
Korr. fastighetsskatt	-15 331	0
Summa	531 779	496 540

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 213
Tele- och datakommunikation	5 469	4 802
Juridiska åtgärder	0	28 800
Inkassokostnader	0	1 033
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	64 938
Revisionsarvoden extern revisor	29 125	27 500
Styrelseomkostnader	7 386	10 000
Fritids och trivselkostnader	6 006	3 047
Föreningskostnader	6 750	4 590
Förvaltningsarvode enl avtal	93 406	89 029
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	8 228
Korttidsinventarier	3 311	1 299
Administration	17 347	28 214
Föreningsavgifter	0	5 681
Summa	179 609	289 404

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	169 900	171 900
Arbetsgivaravgifter	45 537	56 609
Summa	215 437	228 509

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 373 347	2 086 404
Dröjsmålsränta	118	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2 449
Summa	1 373 465	2 088 853

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 611 358	145 491 558
Årets inköp	841 419	119 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 452 777	145 611 358
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 803 547	-19 826 065
Årets avskrivning	-1 993 628	-1 977 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 797 175	-21 803 547
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	122 655 602	123 807 811
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	149 000 000	132 000 000
Taxeringsvärde mark	144 000 000	195 000 000
Summa	293 000 000	327 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	70 854
Årets investeringar	1 099 974	48 946
Omfört till Byggnad	-841 419	-119 800
Summa pågående arbeten	258 555	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 160	30 401
Transaktionskonto	384 675	736 823
Borgo räntekonto	5 878	1 064 589
Summa	420 712	1 831 813

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	69 870	178 563
Förutbet fast skötsel	12 650	32 151
Förutbet försäkr premier	38 936	45 477
Förutbet kabel-TV	4 617	4 542
Förutbet bredband	20 202	20 202
Upplupna intäkter	87 206	2
Summa	233 481	280 937

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-09-28	2,57 %	27 250 000	27 250 000
SEB	2026-10-28	2,26 %	12 500 000	24 000 000
SEB	2027-10-28	2,48 %	12 500 000	1 000 000
Summa			52 250 000	52 250 000
Varav kortfristig del			39 750 000	25 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 250 000 kr. Amortering av lån sker i den mån den finansiella situationen medger.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 738	18 427
Uppl kostn el	14 371	15 720
Uppl kostnad Värme	218 371	106 377
Uppl kostn räntor	38 783	54 165
Uppl kostn vatten	28 168	15 260
Uppl kostnad Sophämtning	12 009	4 469
Uppl kostnad arvoden	149 374	149 374
Beräknade uppl. sociala avgifter	46 933	46 933
Förutbet hyror/avgifter	0	555 351
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	543 882	0
Summa	1 062 629	966 076

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

77 052 000

2024-12-31

77 052 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-05.

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

Charlotte Björklund Larsen
Styrelseledamot

Liss Appelgren
Styrelseledamot

Lotta Engdahl
Ordförande

Peter Lillieborg
Styrelseledamot

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

Joakim Häll
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 18:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.03.2026 14:29

DOCUMENT ID:

rJAHNNEcbl

ENVELOPE ID:

S1ar4V45Ze-rJAHNNEcbl

DOCUMENT NAME:

Brf Mälärstrand 2, 716405-7536 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

22 pages

SHA-512:

001b9e5073d1ce7bb0a73708d7d53fca8a63428a1b9f41
ce33dbc1e6b7892bd74fdadf8f5972b8e1823b7a89e10b
602532553cae7f424c67725fe1c30019108f

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. Sara Liss Appelgren liss@ljunggrens.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 16:22 15.03.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.232.116
2. Lotta Engdahl lotta@engdahl.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:09 16.03.2026 08:46	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.232.83
3. Peter Richard Lillieborg peter@lillieborg.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:27 15.03.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.232.23
4. Lena Charlotte Björklund Larsen bjorklund.larsen@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:06 17.03.2026 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.164.124
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:15 18.03.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mälarstrand 2, org.nr. 716405-7536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälarstrand 2 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2 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 trygghande 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 överträdelse 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 18:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.03.2026 14:29

DOCUMENT ID:

BJ0HEVV9We

ENVELOPE ID:

HJ0SN4NqWg-BJ0HEVV9We

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Mälarstrand 2.pdf

2 pages

SHA-512:

b69bbb8d78f673e2361e94203448e2dcdd36641810fb63
f56c2efeb556707f707a47ea5d96489c6fbd1b330124901
12ecb7e213d7ab7c7d53c2f74e6dfc60e1a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	19.03.2026 18:14	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	18.03.2026 07:20	Low	IP: 213.88.193.73

* 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