

Årsredovisning 2025

Brf Malmgården

702001-3889



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-08-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-08-13 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Rapphönan 1	1993	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1973.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 266 kvm och 1 lokal om 19 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vendela Nyquist	Ordförande
Filip Carlsson	Styrelseledamot
Joakim Söderberg	Styrelseledamot
Vendela Olsson	Styrelseledamot
Joakim Svederman	Suppleant
Joanne Agneta Båvenholm	Suppleant
Magnus Ringmar	Suppleant

Valberedning

Peter Goldman

Sara Jahed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två i förening.

Revisorer

Göran Källebo
Ronja Persson
Joakim Olsson

Internrevisor
Auktoriserad revisor
Internrevisorssuppleant

Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-07. På extrastämman beslutades det om att godkänna flytt av tvättstugan vid byggnation av gårdshuset, information kring dessa planer presenterades. Det beslutades om en ändring i stadgarna. En andra omröstning för dessa beslut skedde på ordinarie stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2021-2024 ● Se underhållsplan

Planerade underhåll

2025-2071 ● Se underhållsplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissar	SCT Hiss AB
Serviceavtal tvättstuga	Stenlund maskincenter AB
Snöskottning	Dimson
Städning i trapphus	VM Städpool AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året genomfördes en ändring av föreningens stadger. Förändringen innebär att det nu är möjligt för en juridisk person att bli medlem vid köp av bostadsrättslokal. Förändringen gäller inte för föreningens bostadsrättslägenheter, utan enbart bostadsrättslokalerna i gatuplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 649 054	3 433 583	2 864 623	2 756 770
Resultat efter fin. poster	284 908	-447 844	-382 835	-1 273 105
Soliditet (%)	64	64	64	66
Yttre fond	3 673 245	3 305 922	2 612 454	2 747 725
Taxeringsvärde	237 842 000	246 833 000	246 833 000	246 833 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	797	665	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	98,9	83,4	98,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 707	2 707	2 707	2 590
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 695	2 695	2 695	2 578
Sparande / kvm totalyta, kr	123	34	-28	-46
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	26	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	192	178	155	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	66	53	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	292	266	234	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,75	2,07	1,70
Räntekänslighet (%)	3,20	3,40	4,07	4,06

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	494 024	-	-	494 024
Upplåtelseavgifter	16 028 286	-	-	16 028 286
Fond, yttre underhåll	3 305 922	-	367 323	3 673 245
Direkt kapitaltillskott	20 369 518	-	-	20 369 518
Balanserat resultat	-17 567 901	-447 844	-367 323	-18 383 068
Årets resultat	-447 844	447 844	284 908	284 908
Eget kapital	22 182 005	0	284 908	22 466 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 383 068
Årets resultat	284 908
Totalt	-18 098 160

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	713 526
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 250
Balanseras i ny räkning	-18 790 436
	-18 098 160

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	3 649 054	3 433 583
Övriga rörelseintäkter	3	77 227	3 498
Summa rörelseintäkter		3 726 281	3 437 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 521 333	-2 795 498
Övriga externa kostnader	9	-377 954	-441 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 492	-222 492
Summa rörelsekostnader		-3 121 779	-3 459 797
RÖRELSERESULTAT		604 501	-22 716
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 139	8 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-327 732	-433 268
Summa finansiella poster		-319 593	-425 128
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		284 908	-447 844
ÅRETS RESULTAT		284 908	-447 844

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	33 590 943	33 789 255
Maskiner och inventarier	12	56 712	80 892
Pågående projekt	13	116 525	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 764 180	33 870 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 764 180	33 870 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 705	147 769
Övriga fordringar	14	27 932	2 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 075	165 590
Summa kortfristiga fordringar		249 712	316 141
Kassa och bank			
Kassa och bank		887 344	703 774
Summa kassa och bank		887 344	703 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 137 057	1 019 916
SUMMA TILLGÅNGAR		34 901 237	34 890 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 891 828	36 891 828
Fond för yttre underhåll		3 673 245	3 305 922
Summa bundet eget kapital		40 565 073	40 197 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 383 068	-17 567 901
Årets resultat		284 908	-447 844
Summa fritt eget kapital		-18 098 160	-18 015 745
SUMMA EGET KAPITAL		22 466 913	22 182 005
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 048 000	0
Summa långfristiga skulder		9 048 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 500 000	11 548 000
Leverantörsskulder		279 186	145 679
Skatteskulder		8 554	11 023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	598 584	1 003 356
Summa kortfristiga skulder		3 386 324	12 708 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 901 237	34 890 063

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	604 501	-22 716
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	222 492	222 492
	826 993	199 776
Erhållen ränta	8 139	8 140
Erlagd ränta	-358 380	-406 604
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 752	-198 688
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 429	-137 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-243 086	75 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 095	-261 143
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-116 525	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 525	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	183 570	-261 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	703 774	964 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	887 344	703 774

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Malmgården 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	3,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	3 149 964	2 940 782
Hysesintäkter, lokaler	3 840	3 840
Vatten	8 328	8 328
Värme	449 163	449 180
Övriga intäkter	37 759	31 453
Summa	3 649 054	3 433 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-2
Erhållna bidrag	6 216	2 072
Övriga intäkter	45 846	0
Övriga rörelseintäkter	25 162	1 428
Summa	77 227	3 498

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	93 546	82 104
Besiktning och service	108 167	105 794
Städning	160 500	116 250
Trädgårdsarbete	15 836	9 807
Snöskottning	36 888	26 559
Övrigt	2 813	8 901
Summa	417 750	349 415

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 844	10 488
Bostäder	0	5 068
Bostäder VVS	25 000	13 829
Tvättstuga	11 115	24 639
Trapphus/port/entr	0	899
Källarutrymmen	3 278	9 994
Soprum/miljöanläggning	7 202	0
Dörrar och lås/porttele	9 554	75 651
VA	64 522	49 295
Värme	8 106	50 044
Ventilation	21 563	0
El	2 408	50 692
Hissar	97 944	68 928
Tak	3 625	27 437
Fasader	0	2 750
Fönster	0	1 263
Gård/markytor	6 709	0
Summa	267 870	390 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	21 250	290 988
Värme	0	82 188
Summa	21 250	373 176

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	100 183	92 886
Uppvärmning	821 073	762 947
Vatten	329 333	284 326
Sophämtning	134 024	100 918
Summa	1 384 613	1 241 077

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	180 392	173 325
Självrisker	0	26 200
Bredband	3 540	3 245
Bredband/Kabeltv	117 796	116 312
Arvode teknisk förvaltning	21 435	20 531
Fastighetsskatt	106 688	101 240
Summa	429 851	440 853

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 958	32 863
Övriga förvaltningskostnader	115 344	74 045
Juridiska kostnader	135 338	203 548
Revisionsarvoden	33 562	33 469
Ekonomisk förvaltning	88 752	84 664
Konsultkostnader	0	13 219
Summa	377 954	441 808

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	327 729	433 268
Övriga räntekostnader	3	0
Summa	327 732	433 268

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 949 292	36 949 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36 949 292	36 949 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 160 037	-2 961 725
Årets avskrivning	-198 312	-198 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 358 349	-3 160 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 590 943	33 789 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>728 000</i>	<i>728 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 433 000	69 410 000
Taxeringsvärde mark	159 409 000	177 423 000
Summa	237 842 000	246 833 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 807	251 807
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 807	251 807
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-170 915	-146 735
Årets avskrivning	-24 180	-24 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-195 095	-170 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 712	80 892

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	116 525	0
Summa pågående arbeten	116 525	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 673	1 304
Övriga fordringar	24 463	1 479
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 796	0
Summa	27 932	2 783

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 245	83 326
Fastighetsskötsel	23 462	21 055
Försäkringspremier	29 757	28 616
Bredband	295	295
Förvaltning	31 316	32 298
Summa	159 075	165 590

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2027-04-21	2,76 %	9 048 000	9 048 000
Nordea Hypotek	2025-07-21	3,69 %		2 000 000
Nordea Hypotek	2025-03-20	3,10 %		500 000
Nordea Hypotek	2026-03-20	2,27 %	2 500 000	
Summa			11 548 000	11 548 000
Varav kortfristig del			2 500 000	11 548 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 548 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 572	27 890
Städning	0	11 750
El	9 410	10 738
Uppvärmning	112 479	105 987
Utgiftsräntor	53 224	83 872
Vatten	55 015	47 448
Förutbetalda avgifter/hyror	305 009	683 796
Beräknat revisionsarvode	31 875	31 875
Summa	598 584	1 003 356

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 495 800	21 495 800

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som del av brandskyddsarbetet i fastigheten installerades det nya brandluckor i början av 2026. Under våren 2026 planeras takmålning att genomföras. Bygglov för balkonger godkändes i början av 2026, varför byggnation av balkonger planeras att genomföras med start sommaren 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Stockholm

Filip Carlsson
Styrelseledamot

Joakim Söderberg
Styrelseledamot

Vendela Nyquist
Ordförande

Vendela Olsson
Styrelseledamot

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

Göran Källebo
Internrevisor

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 10:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

rkzhjiOR-e

ENVELOPE ID:

SkM3sodRWe-rkzhjiOR-e

DOCUMENT NAME:

Brf Malmgården, 702001-3889 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

0118c47c591d36d52e9f63cadd97d2ba4ade51bbf4fe9b175b1bd7691ecb6ab0f99eed097a87750212070f5805faa3bfdca75d3bd4846ceae9c1b71a7550d762

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. VENDELA NYQUIST vendelacjohansson@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:39 06.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.122.245
2. PER JOAKIM SÖDERBERG soderberg.pj@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 23:31 06.05.2026 23:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.112.220
3. Vendela Susanne Olsson vendelao@live.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:00 07.05.2026 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.17.252
4. FILIP CARLSSON filip@filipc.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:51 11.05.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.64
5. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:34 11.05.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.105.39
6. GÖRAN KÄLLEBO gorankallebo@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:23 11.05.2026 18:31	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.17.250

* 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 Malmgården
Org.nr. 702001-3889

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmgården för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malmgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle

ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Göran Källebo

Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 19:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:

Hkf2sj_C-g

ENVELOPE ID:

HkG2ssd0Zx-Hkf2sj_C-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Malmgården.pdf

2 pages

SHA-512:

22713cc620d3ec00a67c84b3f960c52c49caaabe6d99b3

19b06c06f4f182decd8408c684135c3fc4a43f3508dd689

7da4cc50cd1753b1b09070e230077ff608a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ronja Kristina Persson ronja.persson@parameter revision.se	Signed Authenticated	11.05.2026 18:33 11.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.105.39
2. GÖRAN KÄLLEBO gorankallebo@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2026 19:21 11.05.2026 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.17.250

* 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