

Årsredovisning för  
**Brf Mälbypark 1**  
769636-6181  
Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

Styrelsen för Brf Mälbypark 1, 769636-6181, avger härmed följande årsredovisning.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Torshälla-Mälby 8:71 Eskilstuna Kommun.

Fastigheten omfattar totalt 10 lägenheter i 2 radhuslängor.

Föreningen är medlem i Mälby samfällighetsförening, en vägförening gällande underhåll av vägarna i området.

Lägenhetsförteckning:

10 st 5 r o k

Byggnadernas boyta är 1 320 kvadratmeter, bostadsyta. Nybyggnadsår 2019.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa AB.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifterna.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Mark Fastighet Mälardalen AB

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lina Neij	Ordförande	2026
Mia Forsberg	Ledamot	2026
Malin Noreby	Ledamot	2026
Camilla Boyton	Ledamot	2026
Linnéa Pekkarinen	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträde.

## Revisorer

LR Nolér AB

## Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2025-05-15.

## Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 19 (21) st.

Under räkenskapsåret har två lägenhet överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besiktning av tak, hängrännor och lekpark utfördes under 2025. Hängrännorna har rensats på båda radhusen.

Lekparken fick anmärkningar som behöver åtgärdas, detta kommer att lyftas upp på årsstämman i maj 2026 för diskussion och röstning gällande om anmärkningarna ska åtgärdas eller om lekparken ska tas bort.

Rensning av sandfångare är utfört.

OVK-besiktning gällande ventilationen utfördes under 2025. Föreningen väntar på återkoppling från InneVäder AB (som utförde OVK-besiktningen) gällande om åtgärder behöver göras.

Försäljning av två lägenheter under året.

Avgiftshöjning med 5% fr o m 1 januari 2025 samt höjning av eldeiteringen med 100kr per månad och bostad till 1 100kr.

## Föreningens ekonomi

Föreningen har inte haft anställd personal.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	654	611	584	424
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97	95	
Skuldsättning per kvm bostadsrätts- och totalyta, kr	8 595	8 686	8 778	8 869
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	147	122	
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	113	115	91	176
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta, kr	37	32	31	25
Kapitalkostnad per kvm bostadsrätts- och totalyta, kr	242	301	266	98
Räntekänslighet	13	14	15	
Sparande kr per kvm	163	80	115	
Nettoomsättning (Tkr)	895	835	799	709
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-131	-219	-179	-133
Soliditet, %	68	68	68	68

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el och VA (värme ej gemensamt).

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

I årsavgiften ingår kallvatten.

### Upplysning om negativt resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, främst pga avskrivningskostnaderna och räntekostnaderna. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften per 260101.

<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 900 000			24 900 000
Fond för yttre underhåll	602 633	148 600		454 033
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>25 502 633</b>			<b>25 354 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 170 912	-148 600	-218 570	-803 742
Årets resultat	-131 316	-131 317	218 570	-218 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 302 228</b>			<b>-1 022 312</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 200 405</b>			<b>24 331 721</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande yttre fond	-1 022 312
Årets resultat	-131 316
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-148 600
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>-1 302 228</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	44 875
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 257 353</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	1	892 261	835 280
Övriga rörelseintäkter		3 059	44
		<b>895 320</b>	<b>835 324</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Driftskostnader	2	-322 415	-269 926
Övriga externa kostnader	3	-70 338	-70 062
Avskrivningar	4	-321 900	-321 900
		<b>-714 653</b>	<b>-661 888</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>180 667</b>	<b>173 436</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		7 421	5 552
Räntekostnader		-319 404	-397 559
		<b>-311 983</b>	<b>-392 007</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-131 316</b>	<b>-218 571</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-131 316</b>	<b>-218 571</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5		
Byggnader och mark		34 934 475	35 256 375
		<u>34 934 475</u>	<u>35 256 375</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>34 934 475</u>	<u>35 256 375</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	14 800	14 590
		<u>14 800</u>	<u>14 590</u>
<b>Kassa och bank</b>		778 053	682 215
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>792 853</u>	<u>696 805</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>35 727 328</u>	<u>35 953 180</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24 900 000	24 900 000
Fond för yttre underhåll	7	602 633	454 033
		25 502 633	25 354 033
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 170 912	-803 742
Årets resultat		-131 316	-218 571
		-1 302 228	-1 022 313
<b>Summa eget kapital</b>		24 200 405	24 331 720
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 744 100	-
		3 744 100	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till övriga långivare		7 600 900	11 465 800
Leverantörsskulder		49 275	27 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	132 648	127 806
		7 782 823	11 621 460
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		35 727 328	35 953 180

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-131 316	-218 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	321 900	321 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>190 584</b>	<b>103 329</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-210	-760
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 264	-15 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>216 638</b>	<b>87 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-120 800	-120 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 800</b>	<b>-120 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>95 838</b>	<b>-33 646</b>
Likvida medel vid årets början	682 215	715 860
Likvida medel vid årets slut	778 053	682 214

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10.

Årets förslag till avsättning till underhållsfonden sker enligt föreningens stadgar och bokas under året.

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp som beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

### Avskrivningar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Byggnader	100 år	100 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**Not 1**

**ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter (inkl elintäkter)	863 461	806 480
Hysesintäkter, p-platser	28 800	28 800
<b>Summa</b>	<b>892 261</b>	<b>835 280</b>

**Not 2 DRIFTSKOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Snöröjning / sandning	742	255
Obligatoriska besiktningkostnader	3 000	
Gård		443
Förbrukningsmaterial	499	
<b>Summa</b>	<b>4 241</b>	<b>698</b>

**Reparationer**

Värmeanläggning/undercentral	3 774	
Garage/bilplatser	461	
<b>Summa</b>	<b>4 235</b>	

**Periodiskt underhåll**

Värmeanläggning/undercentral	20 000	
Ventilation	14 875	
Huskropp utvändigt	10 000	
<b>Summa</b>	<b>44 875</b>	

**Taxebundna kostnader**

El	149 668	151 898
Vatten	49 369	42 573
Sophämtning/renhållning	23 344	29 537
<b>Summa</b>	<b>222 381</b>	<b>224 008</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	29 408	28 420
Samfällighetsavgift	17 275	16 800
<b>Summa</b>	<b>46 683</b>	<b>45 220</b>

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

<b>Summa</b>		
--------------	--	--

**TOTALT DRIFTSKOSTNADER** **322 415** **269 926**

**Not 3**

**ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH RÖRELSEKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kreditupplysning	1 012	650
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 940	
Ersättning till revisor	25 556	19 700
Föreningskostnader	6 367	5 975
Styrelseomkostnader	3 182	6 333
Förvaltningskostnader	18 592	19 239
Förvaltningskostnader, övriga	3 000	2 813
Administration	1 024	2 406
Bankkostnad	3 040	2 945
Övriga externa tjänster	5 625	10 001
<b>Summa</b>	<b>70 338</b>	<b>70 062</b>

**Not 4**

**AVSKRIVNINGAR**

Byggnad	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	321 900	321 900
<b>Summa</b>	<b>321 900</b>	<b>321 900</b>

**Not 5**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	37 000 000	37 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-1 743 625	-1 421 725
Årets avskrivningar enligt plan	-321 900	-321 900
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 065 525</b>	<b>-1 743 625</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	<b>34 934 475</b>	<b>35 256 375</b>
	4 810 000	4 810 000

Taxeringsvärde byggnad

21 352 000

21 352 000

Taxeringsvärde mark

3 550 000

3 550 000

**24 902 000**

**24 902 000**

Bostäder

24 902 000

24 902 000

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Fastighetsförsäkring	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	14 800	14 590
	<b>14 800</b>	<b>14 590</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	454 033	344 483
Reservering enligt stadgar	148 600	109 550
<b>Vid årets slut</b>	<b>602 633</b>	<b>454 033</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	2,811%	3 766 000	3 816 000	Rörligt, 2026-01-28
Swedbank	2,940%	3 784 500	3 824 900	2027-06-23
Swedbank	2,721%	3 784 500	3 824 900	Rörligt, 2026-03-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 335 000</b>	<b>11 465 800</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-7 600 900</b>	<b>-11 465 800</b>	
		<b>3 734 100</b>	<b>-</b>	

Om 5 år beräknas skulden bli 10.741.000 kr under förutsättning att föreningen amorterar i samma takt som i dag.

**Not 9**

<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader	20 655	26 937
Extern revisor	20 300	15 000
EI	16 500	20 100
Vatten	4 200	3 800
Renhållning/sophämtning	1 800	2 400
Förutbetalda avgifter och hyror	69 193	59 568
	<b>132 648</b>	<b>127 805</b>

**Not 10**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 12 100 000 12 100 000

**Eventualförpliktelser**

Inga Inga

**Not 11**

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG**

Förfrågan om att delta i styrelsen är utskickad till medlemmarna. Två nuvarande ledamöter kommer ej ställa upp för omval.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-03-03.

Torshälla det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Lina Neij  
Ordförande

Camilla Boyton  
Ledamot

Mia Forsberg  
Ledamot

Malin Noreby  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur

LR Nolér AB

Linda Söderling  
Auktoriserad revisor