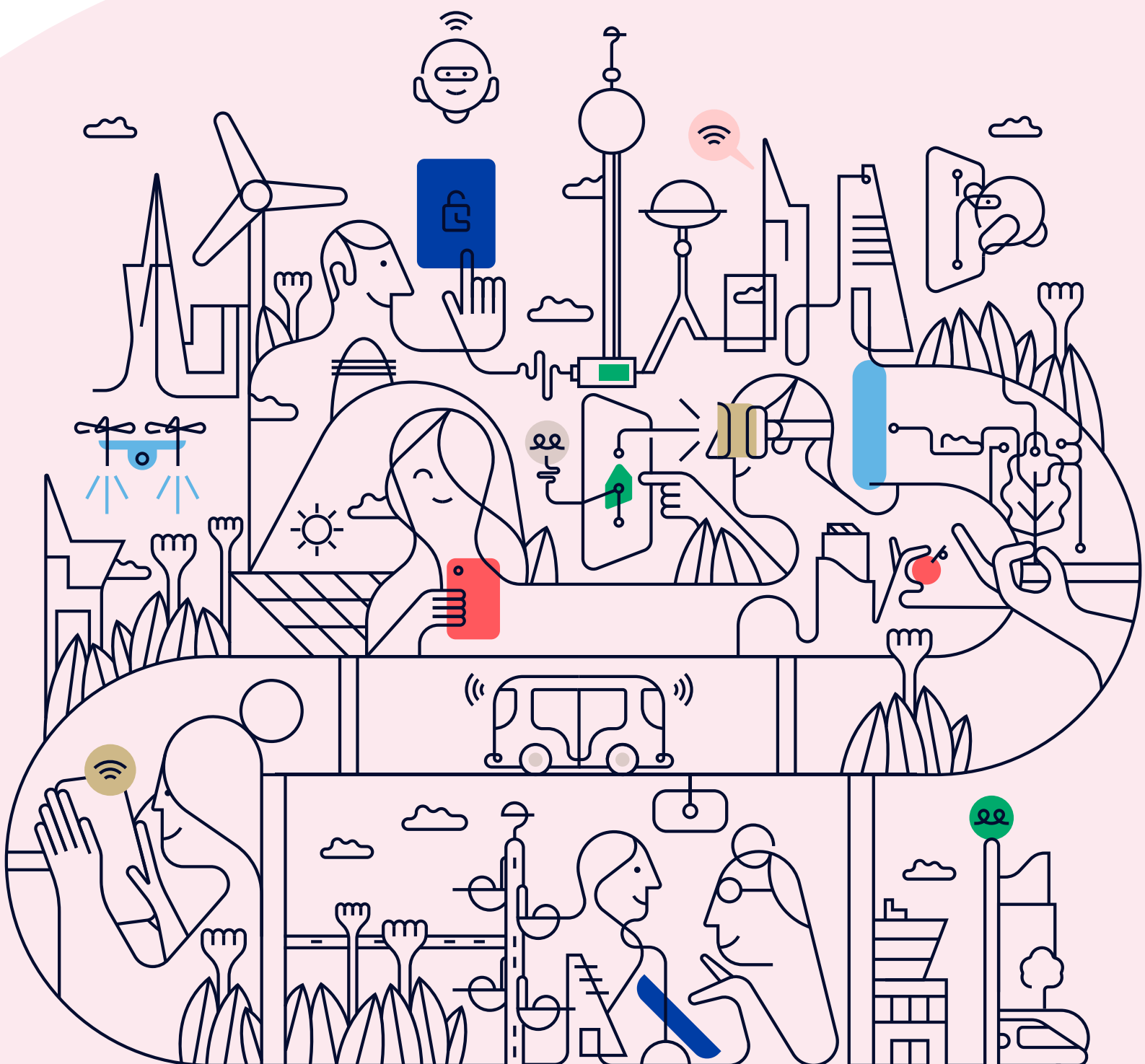




Välkommen till årsredovisningen för Brf Malmgården

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. 4
Flerårsöversikt	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. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-01-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-01 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
NOTARIEN 4	1943	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 1 983 kvm, 2 lokaler om 28 kvm samt garage om 24 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 035 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Mälberg	Ordförande
Ann-Louise Nordanstål Reuter	Ledamot
Irene Andersson	Ledamot
Thomas Johansson	Ledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-18. Val av entreprenör till byte av dörrar och låssystem.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1988** ● Rörstambyte
Nya balkonger
Omputsning av fasad
Nyinstallation hiss
Renovering av balkonger
Elstambyte
- 1994** ● Omläggning av tak
- 2008** ● Byte av fjärrvärmecentral
Oljning av carport
- 2009** ● Renovering hissar - Utbyte av styr- och säkerhetsutr.
Ny ventilation i soprum
- 2012-2013** ● Dränering
- 2014** ● Uppsättning av innervägg mellan garage - Samt tillse att båda garagen har eget vatten och avlopp.
OVK-besiktning
Påbörjad radonmätning
- 2015** ● Slutförd radonmätning
- 2016** ● Målning väggar, golv och tak i tvättstuga
- 2017** ● Byggnation p-platser - 8 nya p-platser
- 2017-2018** ● Lokal omvandlad till två lägenheter
- 2018** ● Besiktning av takfot etc
- 2019** ● Installation laddplats elbil
- 2019-2020** ● Byte fönster hela fastigheten

- 2020** ● Renovering takplåtar samt vindskivor
- 2021** ● OVK
- 2022** ● Brandskyddsarbete - Sett över hela fastigheten med Presto. Installerat brandvarnare enligt rekommendation samt placerat ut brandsläckare.
Elbilsladdare och motorvärmare
Uppgraderat hissarna - Bytt huvuddator i 2/4 hissar efter återkommande problem.
- 2025** ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av dörrar och låssystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har haft ett stabilt år 2025 ekonomiskt. Vi landar under budget och ökar återigen kassan. Detta är enligt plan för att styrka kassa inför kommande dörr och låsbyte 2026. Föreningen höjde avgifterna för 2025 med 3 % med start 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under 2025 förhandlat om avtal med SBC gällande ekonomisk förvaltning. Vi har även sagt upp avtal med KONE gällande hissar för att under 2026 teckna ett nytt avtal.

Övriga uppgifter

Under hösten 2025 genomfördes en stamspolning då vi sett en ökning av stopp i avloppen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 846 347	1 756 872	1 670 759	1 621 141
Resultat efter fin. poster	172 335	99 339	216 721	-196 101
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 452 529	1 099 929	754 200	526 063
Taxeringsvärde	37 025 000	31 895 000	31 895 000	31 895 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	829	790	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	93,6	93,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 869	4 925	4 981	5 037
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 745	4 757	4 811	4 866
Sparande / kvm totalyta, kr	158	121	178	31
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	44	37	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	187	199	158	152
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	36	29	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	266	279	224	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,46	1,96	-
Räntekänslighet (%)	5,70	5,94	6,31	-

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	849 800	-	-	849 800
Fond, yttre underhåll	1 099 929	-	352 600	1 452 529
Balanserat resultat	-2 435 476	99 339	-352 600	-2 688 737
Årets resultat	99 339	-99 339	172 335	172 335
Eget kapital	-386 409	0	172 335	-214 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 336 137
Årets resultat	172 335
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-352 600
Totalt	-2 516 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	24 463
Balanseras i ny räkning	-2 491 939

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	1 846 347	1 756 872
Summa rörelseintäkter		1 846 347	1 756 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-994 837	-1 030 035
Övriga externa kostnader	8	-138 793	-148 478
Personalkostnader	9	-115 912	-105 858
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 308	-148 308
Summa rörelsekostnader		-1 397 850	-1 432 679
RÖRELSERESULTAT		448 497	324 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 064	16 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-284 226	-241 444
Summa finansiella poster		-276 162	-224 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 335	99 339
ÅRETS RESULTAT		172 335	99 339

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	8 376 161	8 524 469
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 376 161	8 524 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 378 961	8 527 269
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 390	12 335
Övriga fordringar	14	1 289 297	1 236 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 202	23 974
Summa kortfristiga fordringar		1 384 889	1 273 147
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 384 889	1 273 147
SUMMA TILLGÅNGAR		9 763 851	9 800 417

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		849 800	849 800
Fond för yttre underhåll		1 452 529	1 099 929
Summa bundet eget kapital		2 302 329	1 949 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 688 737	-2 435 476
Årets resultat		172 335	99 339
Summa fritt eget kapital		-2 516 402	-2 336 137
SUMMA EGET KAPITAL		-214 074	-386 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 785 967	9 304 998
Summa långfristiga skulder		6 785 967	9 304 998
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 869 378	461 627
Leverantörsskulder		87 464	152 679
Skatteskulder		2 694	3 001
Övriga kortfristiga skulder		0	4 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	232 421	259 767
Summa kortfristiga skulder		3 191 957	881 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 763 851	9 800 417

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	448 497	324 193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	148 308	148 308
	596 805	472 501
Erhållen ränta	8 064	16 589
Erlagd ränta	-282 847	-241 444
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 022	247 646
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 106	-25 487
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-99 000	174 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163 916	396 681
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-111 280	-111 280
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-111 280	-111 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 636	285 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 229 687	944 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 282 323	1 229 687

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.

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 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	1,00 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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 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	1 693 464	1 644 123
Hysesintäkter lokaler	9 000	9 000
Hysesintäkter garage	14 844	14 844
Hysesintäkter p-plats	54 420	46 100
Hysesintäkter förråd	13 500	6 000
Hyror carport	27 675	22 500
Pantsättningsavgift	6 174	3 152
Överlåtelseavgift	16 464	4 299
Administrativ avgift	1 225	637
Andrahandsuthyrning	1 960	6 214
Vidarefakturerade kostnader	7 619	0
Öres- och kronutjämning	2	3
Summa	1 846 347	1 756 872

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	69 570	62 788
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	678	1 293
Städning enligt avtal	47 568	42 926
Sotning	12 444	0
Besiktningar	1 038	0
Hissbesiktning	14 189	0
Brandskydd	7 325	7 938
Bevakning	0	2 730
Gårdkostnader	5 139	0
Gemensamma utrymmen	0	907
Sophantering	1 640	4 339
Garage/parkering	992	0
Snöröjning/sandning	3 578	5 248
Serviceavtal	40 875	37 453
Förbrukningsmaterial	3 290	2 077
Summa	208 324	167 699

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	534	1 599
Dörrar och lås/porttele	4 349	6 483
VVS	11 328	8 792
Elinstallationer	10 574	1 094
Hissar	46 915	76 722
Mark/gård/utemiljö	3 569	12 500
Vattenskada	2 750	0
Summa	80 019	107 189

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	24 463	0
Summa	24 463	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	85 821	89 753
Uppvärmning	380 975	408 883
Vatten	74 370	74 733
Sophämtning/renhållning	38 008	37 081
Summa	579 174	610 450

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	11 644	67 519
Kabel-TV	38 256	28 588
Bredband	2 436	0
Fastighetsskatt	50 522	48 590
Summa	102 858	144 697

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 950	1 476
Juridiska åtgärder	6 000	0
Inkassokostnader	1 039	1 040
Revisionsarvoden extern revisor	20 800	20 000
Fritids och trivselkostnader	0	2 206
Föreningskostnader	9 488	11 701
Förvaltningsarvode enl avtal	65 688	63 034
Överlåtelsekostnad	16 464	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	4 300
Administration	3 496	1 328
Konsultkostnader	0	35 369
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	138 793	148 478

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	80 550
Arbetsgivaravgifter	27 712	25 308
Summa	115 912	105 858

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	281 603	241 394
Dröjsmålsränta	2 623	50
Summa	284 226	241 444

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 584 702	14 584 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 584 702	14 584 702
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 060 233	-5 911 925
Årets avskrivning	-148 308	-148 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 208 541	-6 060 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 376 161	8 524 469
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 448 370</i>	<i>2 448 370</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 178 000	22 452 000
Taxeringsvärde mark	10 847 000	9 443 000
Summa	37 025 000	31 895 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 279	134 279
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 279	134 279
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-134 279	-134 279
Utgående ackumulerad avskrivning	-134 279	-134 279
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 974	7 151
Transaktionskonto	224 353	257 805
Borgo räntekonto	1 057 971	971 882
Summa	1 289 297	1 236 838

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 408	4 648
Förutbet fast skötsel	5 851	5 798
Förutbet städ	4 000	3 964
Förutbet försäkr premier	58 217	0
Förutbet kabel-TV	9 726	9 564
Summa	84 202	23 974

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-03-01	2,92 %	350 347	354 399
Handelsbanken	2027-09-30	4,55 %	705 000	712 500
Handelsbanken	2027-09-30	4,55 %	339 041	342 893
Handelsbanken	2026-10-30	1,37 %	2 450 362	2 478 854
Handelsbanken	2026-03-01	4,02 %	340 072	343 916
Handelsbanken	2027-06-30	3,70 %	2 748 556	2 778 596
Handelsbanken	2029-09-30	2,73 %	2 721 967	2 755 467
Summa			9 655 345	9 766 625
Varav kortfristig del			2 869 378	461 627

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 098 945 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
Upplupna kostnader	198	31 649
Uppl kostn el	6 960	8 248
Uppl kostnad Värme	42 420	41 951
Uppl kostn räntor	22 516	21 137
Uppl kostn vatten	6 497	5 573
Uppl kostnad Sophämtning	1 411	1 735
Förutbet hyror/avgifter	152 419	149 474
Summa	232 421	259 767

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 369 000	11 369 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I slutet av 2025 beslutades även att föreningen byter dörrar och låssystem under första halvåret 2026. Leverantör för arbetet är valt och godkänt av stämman vid en extra stämma 2025-12-18.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Västerås

Ann-Louise Nordanstål Reuter
Ledamot

Irene Andersson
Ledamot

Madeleine Mälberg
Ordförande

Thomas Johansson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 07:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:41

DOCUMENT ID:

Skjuja2pbe

ENVELOPE ID:

B1qOi6nabe-Skjuja2pbe

DOCUMENT NAME:

Brf Malmgården, 778000-1355 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a838506b5c30267cb2adf726e11ab40cc8b9970ee87bad
18e582748e6363537d5ba236fd67b22641795c39a567c
5c8bb07f0f7ab788390b7241ec1dbc6c2c3d0

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. IRENE ANDERSSON gaddis13774@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:13 28.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.38.90
2. LARS THOMAS JOHANSSON ltjohansson74ny@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:10 27.04.2026 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 195.234.150.237
3. MADELEINE MARGARETA EMMA MÄLBERG madeleine.malberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:12 28.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.168
4. ANN-LOUISE NORDANSTÅL REUTER annlouise.reuter@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:58 28.04.2026 20:52	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.45.48
5. Sandra Paulina Palmblad sandra.palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 07:52 29.04.2026 07:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.174

* 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 Bostadsrättsföreningen Malmgården, org.nr 778000-1355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen 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 och 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
- 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 vi 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 vår professionella 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.

Västerås den dagen den elektroniska signaturen anger.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 07:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 13:41

DOCUMENT ID:

B1odia2aWx

ENVELOPE ID:

Hkx9_ipn6bl-B1odia2aWx

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF Malmgården 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

ebeb42e9637c2325bf84cec795b59fc672720623364810
492557ca21ae37b31c5a42946463c6db06d20e23d0c59
d4d1b43f8d4032e4e3c5a8fc05b68aee163d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Paulina Palmblad	Signed	29.04.2026 07:51	eID	Swedish BankID
sandra.palmblad@se.ey.com	Authenticated	29.04.2026 07:51	Low	IP: 213.115.249.174

* 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