

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Mallen 9

769608-4149



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

Resultaträkning	9
Balansräkning – Tillgångar	10
Balansräkning – Eget kapital och skulder	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mallen 9 med adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964 och 1967 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Herman Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter, varav 90 är upplåtna med bostadsrätt och fem är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också tolv lokaler, som samtliga upplåts med hyresrätt, och ett garage med 80 bilplatser varav 41 har möjlighet till elbilsladdning samt åtta mc-platser.

Aktuellt i verksamheten

Föreningen har en stabil ekonomi efter många års långsiktig och ansvarsfull förvaltning.

Föreningen har över lång tid gjort överskott i verksamheten och kunnat bygga upp en god likviditet samt använt intäkter från lägenhetsförsäljning för att amortera på sina lån.

Under hösten 2024 genomfördes renoveringsarbetena på gatufasaden och taket på Tjustgatan, och på Västgötagatan inleddes arbetena vid årsskiftet. Som det ser ut nu (mars 2025) löper arbetet på enligt plan och den sista delen, Åsögatan, kommer att påbörjas under senare delen av mars månad.

I samband med arbetena på fasaden och taken görs också en yttre renovering av fastighetens fönster, där man lagar rötskadat trä och byter tätningslister på fönsterbågarna. Lägenhetsinnehavarna har här också erbjudits möjlighet att få den inre delen av fönsterbågen målad.

Renoveringen planeras att delvis finansieras med lån, men styrelsens bedömning i dagsläget är att detta inte kommer leda till något behov av förändrade avgifter.

Föreningen har tre hyresgäster med skyltfönster mot gatan, som bidrar till en god ekonomi i föreningen och till att hålla medlemsavgifterna på en låg nivå. Den populära restaurangen Indian Garden och frisörsalongen Daax studio bidrar till rörelse och en trevlig miljö på det lilla torget framför föreningens port på Åsögatan, där det sommartid även brukar ske försäljning av jordgubbar och frukt. Intill Indian Garden ligger Shurgard, som bidrar till variation med olika typer av verksamheter i kvarteret. Samtliga föreningens tolv lokaler är uthyrda så när som en lokal i garaget som pga renovering av pumpgrop står outhyrd.

Alla hyreskontrakt är indexerade, vilket innebär att hyrorna följer inflationen. För Mallen 9 dämpar indexeringen den negativa påverkan som de senaste årens höga inflation haft på många bostadsrättsföreningars ekonomi. Trots starka lokalhyresintäkter är Mallen 9 en äkta bostadsrättsförening och följer löpande utvecklingen av hyresvärdena för att bibehålla denna status.

Föreningens gröna innergård är en skön oas för att träffa grannar och vänner, eller bara slappna av i solen under sommarhalvåret. Gården fungerar utmärkt som social yta även vintertid och föreningen ordnade 2024 ett traditionsenligt glöggfika för medlemmarna i december.

Föreningen har under året överklagat momsbesluten för åren 2017-2022. Föreningen har i överklagandet begärt ändring av avdragsrätten gällande den ingående momsen från ytbaserad fördelningsgrund till omsättningsbaserad. Detta innebär att föreningen fördubblar den avdragsgilla delen av den ingående momsen avseende gemensamma inköp (såsom värme, el och renoveringar av fastighetsgemensamma byggnadskomponenter). Att använda omsättningen som fördelningsnyckel är en grundläggande princip inom EU-momsrätten och den första instansen, Förvaltningsrätten gav föreningen rätt under sommaren. Skatteverket återbetalade i och med detta ut dryga 1,5 Mkr till föreningen men överklagade samtidigt domen till nästa instans Kammarrätten. Där väntar nu målet på ett avgörande som förhoppningsvis kommer att inträffa under 2025.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 RoK
53 st	2 RoK
13 st	3 RoK
22 st	4 RoK
1 st	5 RoK

Bostadsyta: 7 324 kvm

Övrig yta (lokaler, garage med mera): 4 099 kvm

Total yta: 11 423 kvm

Mark till bostäder: 9 155 kvm

Mark till lokaler: 1 354 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

Medlemsinformation

Antal medlemmar: Föreningen har vid årets slut 143 medlemmar

Lägenhetsöverlåtelser: Under året har 11 överlåtelser ägt rum

Andrahandsupplåtelser: Styrelsen har beviljat 6 st andrahandsupplåtelser. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter: Oförändrade

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebar 1 443 kr.
Pantsättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebar 573 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i maj 2024 haft följande sammansättning:

Caroline Silverudd Lundbom	Ordförande
Anna Haupt	Vice ordförande/sekreterare
Peter Krusin	Kassör
Jannica Kjellander	Ledamot
Johan Johansson	Tekniskt ansvarig
Henrik Kindgren	Ledamot

Anders Lignell	Suppleant
Anders Falkeström	Suppleant
Andrea Do Pfeffer	Suppleant

Revisorer

Extern Revisor	Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Intern Revisor	Ordinarie Tor Bakszt
	Suppleant David Bergling

Valberedning

Maja Bakszt	Sammanställande
Alan Chin	
Hans Öberg	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2024 i Åsöskolan. 34 medlemmar deltog på mötet, inklusive medlemmar som var representerade via fullmakter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under 2024, inklusive konstituerande styrelsemöte efter stämman. Utöver detta har styrelsens medlemmar tät kontakt via Whatsapp, telefon och e-post.

Avtal

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och projekt sköts sedan 2014 av Storholmen Förvaltning AB.

Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande alla hissar i fastigheten.

Ventilation

Indoor Energy Services har kontrakt på årligt och löpande underhåll av ventilationen (serviceavtal).

Garage

Avtal med ADP Alldoor AB rörande våra garageportar samt Låssnabben angående handsändare för in- och utfart ur garaget.

Städning

Städning av gemensamma utrymmen sköts av Ren Standard.

Gårdsskötsel

Avtal för skötsel innergårdar och förgård med Ljuva Trädgård.

Klottersanering

Avtal med Klotterkonsulten för borttagande av klotter.

Tak

Avtal med JP Schweits AB för snöröjning av taken, med Dimson för värme på våra tak (takrännor, stuprör) och CC Plåt AB för årlig översyn och rensning av takrännor och stuprör.

Brandskydd

Avtal med Presto AB (tidigare Cupola AB) rörande SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Snöröjning

Avtal med Snöjouren för skottning och sandning på Tjustgatan har vi.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

El och Fjärrvärme

El Bra Miljöval med Nordic Green Energi.

Fjärrvärme Fortum Trygg avtal med Fortum.

Vatten och värmeledningar

Chemi Clean sköter om våra vatten och värmeledningar.

Avloppsstammar

Avloppsteknik för skötsel och rensning av våra stammar

Säkerhetsdörrar

Jimmy Jonssons Ståldörrar sköter leverans av säkerhetsdörrar.

Vitvaror

Entema har ett serviceavtal för tvättstugorna.

Kamerabevakning

Securitas Direct sköter föreningens kameror i garage samt på våning 6 och 7 i respektive trappuppgång.

Hemsida

Föreningen har under många år haft en Hemsida via Egrannar. Ett utmärkt sätt att samla viktig information för såväl medlemmar som externa aktörer som ex mäklare. Samt att snabbt kunna kommunicera med boende om behov uppstår.

Underhållsplan

För fastigheterna finns en 50-årig underhållsplan upprättad som uppdateras årligen.

Hållbarhetsrapport

Bakgrund

En bostadsrättsförening kan vara ett utmärkt forum för att kanalisera människors miljö- och klimatengagemang för att uppnå största möjliga miljönytta. Dels eftersom föreningsformen ger möjlighet att agera tillsammans, dels eftersom det i bostadshus kan göras många insatser som ger minskade klimatutsläpp och andra miljövinster.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Den andel som går att härleda till en enskild förening i centrala Stockholm är givetvis försumbar, men det är inget skäl till att inte ta sin del av ansvaret. Styrelsen ser även uppenbara fördelar med en mer miljömässigt hållbar förvaltning av vår fastighet, eftersom den skapar värden för de boende som gör lägenheterna mer attraktiva att bo i även i framtiden.

Fordon och transport

Föreningen har flera cykelställ utomhus samt ett cykelrum i källaren för att underlätta för medlemmarna att äga och använda cyklar i vardagen. Garaget har utökats till 41 st laddstationer.

Avsaknaden av laddplatser är för många ett skäl att välja en bil med förbränningsmotor i stället för en elbil. Att skapa laddinfrastruktur för elbilar är därför en förutsättning för omställningen av bilparken. Genom att bidra till fler laddplatser i området gör föreningen det enklare för medlemmar och grannar att äga och köra mer climateffektiva bilar.

El från förnybara energikällor

Föreningen har grönt elavtal med fast pris och får all sin el från vattenkraft. Föreningen ser vidare över möjligheten att installera solceller på taken. Våra tak skuggas inte av intilliggande byggnader eller träd, vilket borgar för goda förutsättningar för detta.

Energieffektivisering

I äldre fastigheter kan energieffektiviserande åtgärder minska energiförbrukningen avsevärt, vilket även ger sänkta kostnader för fastighetsägaren och de boende. Brf Mallen 9 har sedan tidigare bytt ut alla fönster mot energiglas och tvättstugor har utrustats med moderna maskiner som förbrukar mindre energi. Belysning i garage och våningsplan är LED och är kopplade till censorer så att de endast tänds vid behov. I samband med renoveringen av fasad så har gammal isolering bytts ut och ersatts med ny samt att under tak har det tilläggisolerats för en bättre värmeekonomi.

Biologisk mångfald

Föreningen har en mycket fin och grönskande innergård, som under vår och sommar utgör en grön oas för de boende i föreningen. De omgivande husen skyddar mot vind i tre väderstreck, samtidigt som öppningen söderut släpper in solen. På så vis skapas ett mikroklimat med värme och lä, som ger bra förutsättningar för pollinerande insekter. Pollinatörer bidrar till ett fungerande ekosystem, men under de senaste åren har de blivit allt färre och många arter är upptagna på den svenska rödlistan över hotade arter. På föreningens innergård har olika blommor och växter planterats som bidrar till bättre livsmiljöer för pollinatörer, till exempel lavendel, timjan, salvia, näva, kaprifol och olika bärbuskar. Vidare har insektshotell placerats ut på innergården och cykelställen har klätts med sedumtak.

Sopsortering

Föreningen har ett modernt soprum med möjligt till avfallssortering för föreningens medlemmar. Sorteringen bidrar till ökad miljönytta då matresterna kan bli till biogas eller biogödsel i stället för att slängas med de vanliga soporna.

För att underlätta sopsorteringen för föreningens medlemmar tillhandahåller föreningen även ett grovsoprum. Där kan medlemmarna slänga keramik, småelektronik, färgrester och annat som av miljöskäl inte bör slängas i de vanliga soporna, men inte heller kan sorteras vid de närliggande återvinningsstationerna. När grovsoprummet är öppet bemannas det av någon i styrelsen för att minska risken att saker sorteras fel.

Föreningen förbereder därutöver möjligheten till fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper i det egna soprummet.

Återbruk

I anslutning till tvättstugan finns gemensamma bokhyllor för att stimulera återbruk och ge lästa böcker nya liv med nya ägare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter och hyror	9 224	8 939	8 573	7 651	8 050
Driftnetto	3 537	2 755	3 413	3 606	2 727
Resultat efter finansiella poster	-1 074	-1 930	-767	-506	-1 501
Balansomslutning	167 073	163 807	165 712	165 169	161 388
Fond för yttre underhåll	13 733	12 083	10 898	9 532	8 678
Soliditet (%)	73	75	76	73	75
Kassalikviditet (%)	100	299	256	173	340
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	411	411	456	453	452
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 245	1 194	1 200	1 304	1 281
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 506	5 506	5 506	6 085	5 506
Lån/kvm totalyta (kr)	3 327	3 327	3 327	3 677	3 327
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	40	41	25	24	21
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	141	129	113	118	105
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	26	20	19	24
Energikostnad/kvm (kr)	213	196	158	161	150
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	111	99	33	39	49
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	3,0	1,2	1,1	1,5
Sparande/kvm totalyta (kr)	210	163	298	280	0
Räntekänslighet (%)	13,4	13,4	12,1	13,4	0,0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,0	31,0	36,0	36,0	0,0

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2022 är 6 902 kvm bostadsrättsyta, 422 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta, varav 1 159 kvm garage.

Uppllysning vid negativt resultat:

Styrelsen bedömer att föreningen, trots det negativa resultatet, har förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta tack vare fastighetens fördelaktiga läge, den låga skuldsättningen samt potentialen för ökade intäkter genom framtida avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 625 781	44 380 048	12 082 810	-26 898 328	-1 930 319	123 259 992
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 237 500	-2 237 500		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-586 789	586 789		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 930 319	1 930 319	0
Årets resultat					-1 074 163	-1 074 163
Belopp vid årets utgång	95 625 781	44 380 048	13 733 521	-30 479 358	-1 074 163	122 185 829

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-30 479 359
Årets resultat	-1 074 163
	-31 553 522
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 742 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-491 291
I ny räkning överföres	-33 804 731
	-31 553 522

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 224 493	8 938 963
Övriga intäkter		113 632	63 353
Erhållna ersättningar		75	14 479
Summa föreningens intäkter		9 338 199	9 016 795
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 254 586	-3 824 583
Förvaltningskostnader	4	-1 595 536	-1 196 101
Fastighetsskatt och -avgift		-580 850	-576 955
Arvoden och löner	5	-343 581	-321 064
Föreningens övriga kostnader		-26 356	-343 571
Summa föreningens kostnader		-5 800 909	-6 262 275
Driftnetto		3 537 290	2 754 519
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-491 291	-586 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 976 523	-3 020 918
Resultat efter investeringar och avskrivningar		69 476	-853 188
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 436	58 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 264 075	-1 135 491
Summa finansiella poster		-1 143 639	-1 077 131
Resultat efter finansiella poster		-1 074 163	-1 930 319
Resultat före skatt		-1 074 163	-1 930 319
Årets resultat		-1 074 163	-1 930 319

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	160 286 747	156 482 177
Summa materiella anläggningstillgångar		160 286 747	156 482 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		480 197	194 146
Övriga fordringar		1 771 920	1 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 902	142 986
Summa kortfristiga fordringar		2 405 019	338 344
<i>Kassa och bank</i>		4 382 046	6 986 917
Summa omsättningstillgångar		6 787 065	7 325 261
SUMMA TILLGÅNGAR		167 073 811	163 807 438

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 005 829	140 005 829
Fond för yttre underhåll		13 733 521	12 082 810
Summa bundet eget kapital		153 739 350	152 088 639
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-30 479 359	-26 898 329
Årets resultat		-1 074 163	-1 930 319
Summa fritt eget kapital		-31 553 522	-28 828 648
Summa eget kapital		122 185 828	123 259 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	15 000 000	25 000 000
Övriga skulder		97 325	96 725
Summa långfristiga skulder		15 097 325	25 096 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	23 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder		3 847 460	411 667
Aktuella skatteskulder		0	-1 070 512
Övriga skulder		1 157 805	1 367 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 785 393	1 742 504
Summa kortfristiga skulder		29 790 658	15 450 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 073 811	163 807 438

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 074 163

-1 930 319

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 976 523

3 020 918

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 902 360

1 090 599

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-286 051

126 760

Förändring av kortfristiga fordringar

-907 008

-10 944

Förändring av leverantörsskulder

3 435 794

-121 100

Förändring av kortfristiga skulder

30 527

145 750

Kassaflöde från den löpande verksamheten

4 175 622

1 231 065

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-6 781 093

0

Finansieringsverksamheten

Mottagna depositioner

600

1 600

Årets kassaflöde

-2 604 871

1 232 665

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 986 917

5 754 252

Likvida medel vid årets slut

4 382 046

6 986 917

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	2%
Renovering portar & entréer	4%
Ventilationsrenovering	2%
Tvättstugerenovering	5%
Till- och ombyggnad, renoveringar	2%-20%
Hysesgästanpassningar	10%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Den kommunala fastighetsavgiften gällande bostäder sätts antingen som ett takbelopp eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken, om det ger en lägre avgift. Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet. Takbeloppet 2023 per lägenhet är 1.589 kr.

Fastighetsskatten är 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och tillhörande tomtmark.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning. Nyckeltalet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	2 835 888	2 835 888
Hyor	6 388 605	6 103 075
	9 224 493	8 938 963

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftkostnader	1 863 681	2 455 546
Skötselkostnader	838 313	807 441
Reparationskostnader	552 593	561 596
	3 254 587	3 824 583

Not 4 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	123 014	110 334
Ekonomisk förvaltning	685 380	825 432
Teknisk förvaltning	1 374	0
Projektkostnader	408 583	123 985
Övriga förvaltningskostnader	377 185	136 351
	1 595 536	1 196 102

Not 5 Arvoden och löner

	2024	2023
Styrelsearvoden	228 999	217 999
Sociala avgifter på arvoden	71 637	68 181
Revisionsarvode	42 945	34 884
	343 581	321 064

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	1 835 304	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 141 219	1 185 614
	2 976 523	3 020 918

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 334 890	148 588 877
Renoverings-/underhållsåtgärder/hyresgästanpassning	0	48 746 013
Årets pågående renoveringar/underhållsåtgärder	6 781 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 115 982	197 334 890
Ingående avskrivningar	-40 852 712	-37 831 794
Årets avskrivningar	-2 976 523	-3 020 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 829 235	-40 852 712
Utgående redovisat värde	160 286 747	156 482 178
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	244 600 000	244 600 000
	368 600 000	368 600 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,174	STIBOR 3M	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek	1,150	2025-01-24	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	4,150	2026-02-25	15 000 000	15 000 000
			38 000 000	38 000 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
	75 999 200	75 999 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	89 083	116 586
Förutbetalda avgifter och hyror	1 290 803	1 217 863
Övriga interimsskulder	405 507	408 055
	1 785 393	1 742 504

Stockholm, 2025- -

Caroline Silverudd Lundbom
Ordförande

Anna Haupt
Ledamot

Peter Krusin
Ledamot

Henrik Kindgren
Ledamot

Jannica Kjellander
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Tor Bakszt
Revisor

PENNEO

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

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

Marie Caroline Silverudd Lundbom (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: bbd3b87fb25182[...]7216a9d0b057e

IP: 149.11.xxx.xxx

2025-05-07 08:12:13 UTC



Henrik Rune Kindgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: 4f68d6866f21b7[...]f272f4111f3d9

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-05-07 08:19:50 UTC



PETER CARL WIFSTRAND KRUSIN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d439b814831df9[...]b3b9b1fbfb95c

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-05-07 08:22:02 UTC



Anna Karin Elisabet Haupt (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6f32a6b35bd998[...]88888f1431704

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-07 09:59:08 UTC



Jannica Kjellander (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 01a686f4b4787e[...]c0c766400e186

IP: 199.247.xxx.xxx

2025-05-07 11:02:43 UTC



Per Johan Örjan Johansson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2e6d2dfc1fd3b4[...]a527808af91d6

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-05-08 08:16:55 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN

Extern Revisor

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 62.209.xxx.xxx

2025-05-08 10:44:07 UTC



Tor Arvid Andersson Bakszt

Intern Revisor

Serienummer: 27df6934c82d9c[...]f9669d64e7dad

IP: 213.115.xxx.xxx

2025-05-08 11:57:01 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.