

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Malmsjödalen  
Org nr: 716418–6111





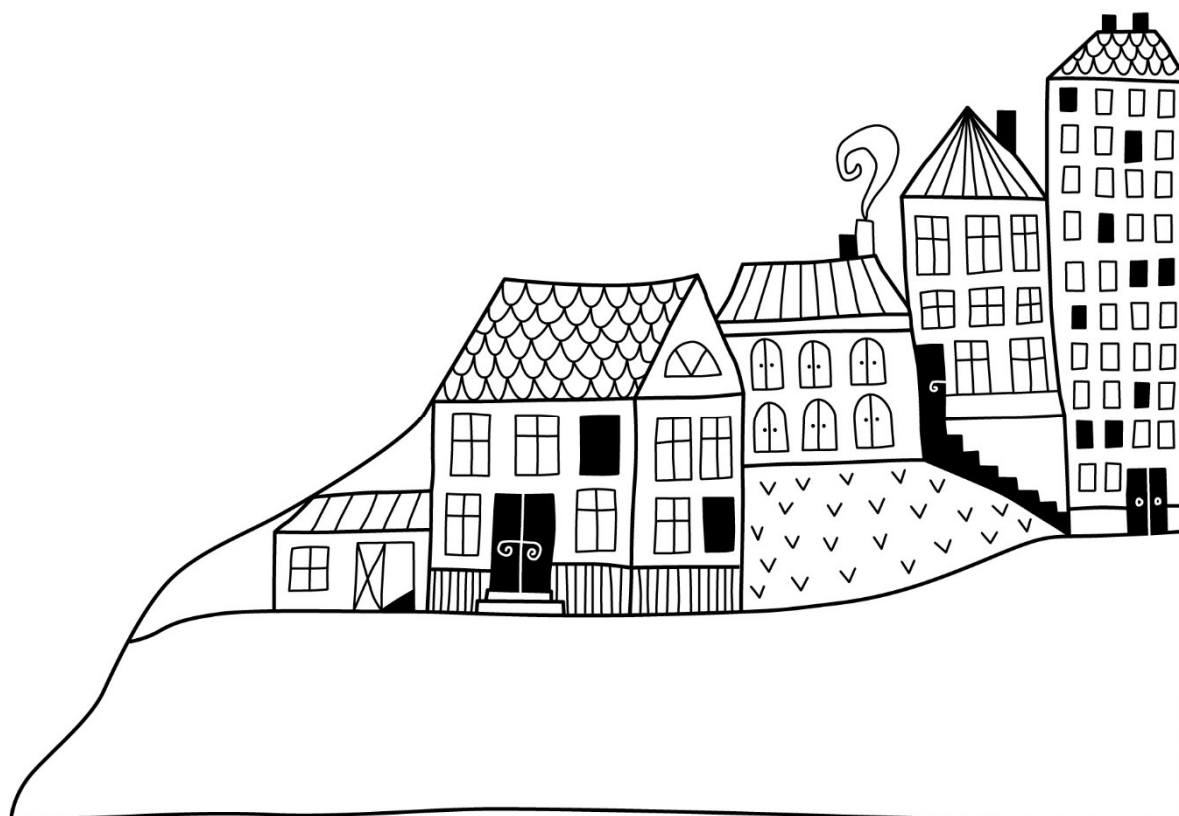
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 41%. I resultatet ingår avskrivningar med 357 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	26
3 rum och kök	24
4 rum och kök	8

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	32
Antal p-platser	35

Total tomtarea 14 102 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 900 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 480 m<sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	50 804 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 491 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Delagott	Teknisk förvaltning
08 Tvättstugeteknik AB	Tvättstugeutrustning
Husby entreprenad	Snöröjning
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband
Annorlunda trädgårdar	Trädgårdsskötsel
Samhall AB	Trädgårdsskötsel
Zpark	Laddstolpar

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 446 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 24 339 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden ligger på 811 tkr. Årets reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 787 tkr enligt stadgarna.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Takreovering	2016	
Takreovering, fönsterbleck	2017	
Anläggning lekplats	2017	
Tvättstugeutrustning och byte matta i tvättstuga	2018	
Gatubelysning, strålkastare mm	2018	
Oljning staket, balkonger mm	2018	
Cykelparkering, byte vipport	2018	
Ledstänger med fästen	2019	
Målning fasader mm	2019	
Byte tvättmaskin	2019	
Beskärning träd mm	2019, 2020	
Målning mm räcken	2020	
Installationer, ventilationsrensning, byte golvbrunn	2021	
Huskropp utvändigt, tak – byte tegelpannor, målning mm	2021	
Markytor, montering gräsarmering	2021	
Utbyte av stamventiler	2022	
Utbyte av VVC-pump	2022	
Utbyte av termostater	2022	
Installation avgasare	2022	
Spolning spillvattenavlopp	2023	
Installationer	2024	
Huskropp utvändigt	2024	

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte VVC	80 877
Projektledning fönsterbyte	23 906
Byte Undercentral inklusive reglersystem	341 117

**Planerat underhåll**

	År	Kommentar
Byte fönster och fönsterdörrar	2026	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Pelarhagen	Ordförande	2026
Karolina Nowak	Sekreterare	2027
Hans Eklund	Vice ordförande	2026
Lena Högberg	Ledamot	2027
Magnus Winterfell, Riksbyggen	Ledamot	2026

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Yvonne Magnusson	Suppleant	2027
Petra Söderström	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Marie Weigardh	Förtroendevald revisor	2026

## Revisorssuppleanter

Ulf Persson		2026
-------------	--	------

## Valberedning

Ulrica Sundin	2026
Ia Gidén Persson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Några ord från styrelsen

År 2025 var ett bra år för Brf Malmsjödalen. Både ekonomiskt och rent allmänt. Vi hade två arbetsdagar och fick väldigt mycket utfört samtidigt som gemenskapen mellan medlemmarna stärktes. I augusti anordnades en välbesökt kräftskiva, som var mycket uppskattad. Varannan torsdagskväll har vi träffar för trevlig samvaro i vår lokal, där alla är välkomna.

Årets underhåll: Byte av undercentral och i förebyggande syfte, byte av återstående VVC ledningar (varmvattencirkulation).

Efter många turer beslöt styrelsen att låta byta ut staketet längs tomtgränsen bakom hus 3. De kortare staketet mellan tomterna har de boende fixat själva.

I slutet på året genomförde styrelsen en upphandling av fönsterbytet.

Sista året med Delagott. Ett nytt avtal med Riksbyggen inkluderar även viss teknisk förvaltning.

Årsavgifterna höjdes med 5 % inför år 2025 och med ytterligare 5 % år 2026.

Styrelsen har under många år skrivit avtal med Riksbyggen om gemensam låneupphandling, vilket har inneburit att SBAB har haft alla våra lån. Styrelsen har endast kunnat påverka räntan via bindningstiden. Från och med 2026 har vi dock valt att själva förhandla med olika banker. Vårt största lån har vi nu i Handelsbanken.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 80 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 889	3 666	3 471	3 280	3 224
Resultat efter finansiella poster*	472	-163	345	28	657
Soliditet %*	55	54	53	52	52
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	907	858	809	796
Energikostnad kr/kvm*	236	222	198	199	184
Sparande kr/kvm*	291	160	178	240	258
Skuldsättning kr/kvm*	3 133	3 189	3 264	3 339	3 414
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 518	3 582	3 666	3 750	3 834
Räntekänslighet %*	3,7	3,9	4,3	4,6	4,8

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	5 310 112	4 167 700	-162 742
Disposition enl. årsstämmobeslut				-162 742	162 742
Reservering underhållsfond			787 000	-787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-445 901	445 901	
Årets resultat					471 841
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 360 764</b>	<b>6 393 246</b>	<b>5 651 211</b>	<b>3 663 859</b>	<b>471 841</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 004 958
Årets resultat	471 841
Årets fondreservering enligt stadgarna	-787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 901
<b>Summa</b>	<b>4 135 700</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 135 700**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 889 230	3 665 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 175	580
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 908 405</b>	<b>3 666 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 332 105	-2 583 658
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 907	-282 846
Personalkostnader	Not 6	-98 500	-94 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 223	-357 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 071 734</b>	<b>-3 317 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>836 670</b>	<b>348 387</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 312	146 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-437 141	-657 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 829</b>	<b>-511 129</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>471 841</b>	<b>-162 742</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>471 841</b>	<b>-162 742</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	26 167 996	26 516 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	61 376	69 895
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 229 372</b>	<b>26 586 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	17 500	17 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 246 872</b>	<b>26 604 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-1 053	-1 053
Övriga fordringar	Not 11	8 446	11 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	136 250	131 079
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>143 643</b>	<b>141 491</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	5 782 829	4 905 890
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 782 829</b>	<b>4 905 890</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 926 472</b>	<b>5 047 381</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>32 173 344</b>	<b>31 651 476</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010	
Fond för yttre underhåll	5 651 211	5 310 112	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>13 405 221</strong>	<strong>13 064 122</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	3 663 859	4 167 700	
Årets resultat	471 841	-162 742	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>4 135 841</strong>	<strong>4 004 958</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>17 540 921</strong>	<strong>17 069 080</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 721 126	13 969 105
Leverantörsskulder		164 338	131 894
Skatteskulder		5 744	8 726
Övriga skulder	Not 15	190 265	7 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	550 950	464 933
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 632 423</strong>	<strong>14 582 395</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>32 173 344</strong>	<strong>31 651 476</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	836 670	348 387
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	357 223	357 223
	<b>1 193 893</b>	<b>705 610</b>
Erhållen ränta	72 312	167 054
Erlagd ränta	-437 141	-657 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>829 064</b>	<b>214 726</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 153	1 966 694
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	298 006	-117 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 124 917</b>	<b>2 063 912</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	0	-46 486
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-46 486</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-247 979	-329 318
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-247 979</b>	<b>-329 318</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	876 938	1 688 108
Likvida medel vid årets början	4 905 890	3 217 782
Likvida medel vid årets slut	5 782 829	4 905 890
Kassa och Bank BR	5 782 829	4 905 890



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Ledstolpar	linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 086 496	2 939 640
Hyror, garage	84 916	80 350
Hyror, p-platser	39 038	36 900
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-248	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-191	-1 371
Rabatter	-105	-193
Bränsleavgifter, bostäder	653 164	593 667
Elavgifter	13 570	5 187
Övriga ersättningar	12 553	11 963
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	37	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 889 230</b>	<b>3 665 742</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	17 735	0
Övriga rörelseintäkter	1 440	580
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 175</b>	<b>580</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-445 901	-505 229
Reparationer	-86 522	-271 438
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-109 672	-105 450
Försäkringspremier	-62 256	-55 586
Kabel- och digital-TV	-135 755	-134 016
Återbäring från Riksbyggen	400	200
Serviceavtal	-6 230	-4 250
Obligatoriska besiktningar	0	-7 166
Snö- och halkbekämpning	-112 816	-175 093
Statuskontroll	-3 250	0
Förbrukningsinventarier	-16 752	-12 993
Vatten	-248 625	-205 475
Fastighetsel	-118 840	-102 374
Uppvärmning	-666 228	-663 556
Sophantering och återvinning	-164 084	-151 712
Förvaltningsarvode drift	-155 574	-189 520
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 332 105</b>	<b>-2 583 658</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-17 235
Förvaltningsarvode administration	-197 591	-140 501
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-2 727	-3 967
Företagsförsäkringar	0	3 967
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-36 250
Övriga förvaltningskostnader	-32 698	-40 476
Kreditupplysningar	-818	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 723	-10 887
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Köpta tjänster	0	-3 967
Konsultarvoden	0	-14 388
Bankkostnader	-3 201	-3 237
Övriga externa kostnader	0	-12 809
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-283 907</b>	<b>-282 846</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-50 250	-50 250
Sammanträdesarvoden	-13 300	-11 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-16 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-14 950	-14 058
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-98 500</b>	<b>-94 208</b>

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 704	-348 704
Avskrivning Installationer	-8 519	-8 519
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-357 223</b>	<b>-357 223</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	<b>35 641 954</b>	<b>35 641 954</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 641 954</b>	<b>35 641 954</b>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 125 254	-8 776 550
	<b>-9 125 254</b>	<b>-8 776 550</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-348 704	-348 704
	<b>-348 704</b>	<b>-348 704</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 473 958</b>	<b>-9 125 254</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	25 657 996	26 006 700
-----------	------------	------------

**Taxeringsvärden**

Bostäder	49 800 000	50 400 000
Lokaler	1 004 000	1 091 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>40 313 000</i>	<i>38 343 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 491 000</i>	<i>13 148 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	85 186	38 700
<b>Årets anskaffningar</b>	0	46 486
	0	46 786
<b>Summa anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>85 186</b>	<b>85 186</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-15 291	-6 777
	<b>-15 291</b>	-6 777
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-8 519	-8 519
	<b>-8 519</b>	<b>-8 519</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-23 810	-15 291
	<b>-23 810</b>	<b>-15 291</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>61 376</b>	<b>69 895</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	61 376	69 895

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	17 500	17 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 446	11 465
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>8 446</b>	<b>11 465</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 350	62 256
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 911	68 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 400	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 590	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>136 250</b>	<b>131 079</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	4 501 260	4 429 233
Transaktionskonto	1 278 569	473 657
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 782 829</b>	<b>4 905 890</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 721 126	13 969 105
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 721 126	-13 969 105

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,87	2026-01-19	6 407 275	0	14 729	6 392 546
SBAB	2,89	2026-10-16	3 646 691	0	105 000	3 541 691
SBAB	2,89	2026-11-03	3 915 139	0	128 250	3 786 889
<b>Summa</b>			<b>13 969 105</b>	<b>0</b>	<b>247 979</b>	<b>13 721 126</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningens tre lån har villkorsändringsdagar under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Not 15 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	183 021	0
Medlemmarnas reparationsfonder	7 492	7 492
Skuld för moms	-251	243
Skuld sociala avgifter och skatter	3	2
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>190 265</b>	<b>7 737</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	20 894	21 994
Upplupna driftskostnader	13 750	0
Upplupna elkostnader	11 635	12 179
Upplupna värmekostnader	78 231	79 981
Upplupna revisionsarvoden	31 875	31 875
Upplupna styrelsearvoden	66 500	70 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 648
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 065	212 256
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>550 950</b>	<b>464 933</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av den digitala signaturen.

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Göran Pelarhagen,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Hans Eklund,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Karolina Nowak,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lena Högberg,

\_\_\_\_\_  
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Winterfell,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

\_\_\_\_\_  
Per Jakobsson  
Azets Revision & Rådgivning AB

\_\_\_\_\_  
Marie Wigardh,  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575530549

## Dokument

Årsredovisning 2025, Malmsjödalen  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2026-04-16 08:05:06 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)  
Färdigställt 2026-04-17 15:23:12 CEST (+0200)

## Initierare

Cecilia Maniette (CM)  
Riksbyggen  
cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

Göran Pelarhagen (GP)  
pelarhagen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN PELARHAGEN"  
Signerade 2026-04-16 08:16:58 CEST (+0200)

Hans Eklund (HE)  
hans eklund15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANS EKLUND"  
Signerade 2026-04-16 08:38:31 CEST (+0200)

Karolina Nowak (KN)  
nowaco@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karolina Florence Agata Nowak"  
Signerade 2026-04-16 08:38:28 CEST (+0200)

Lena Högberg (LH)  
lenahogberg61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA HÖGBERG"  
Signerade 2026-04-16 09:19:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557575530549

Magnus Winterfell (MW1)  
winterfell.magnus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
MAGNUS FREDRIK WINTERFELL"  
Signerade 2026-04-17 07:20:59 CEST (+0200)

Per Jacobsson (PJ)  
per.jacobsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Åke Henning Jakobsson"  
Signerade 2026-04-17 15:23:12 CEST (+0200)

Marie Weigardh (MW2)  
marie.weigardh@ki.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE WEIGARDH"  
Signerade 2026-04-17 07:51:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen, org.nr 716418-6111.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 avveckla verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- o skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Malmsjödalen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor 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 försummelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Marie Wigardh  
Förtroendevald 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."

## Per Åke Henning Jakobsson

### Undertecknare 1

Serienummer: 637048b8b817bd[...]d59bf0752a118

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-04-17 13:24:42 UTC



## Marie Weigardh

### Undertecknare 1

Väntar på  
signatur 

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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### 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.