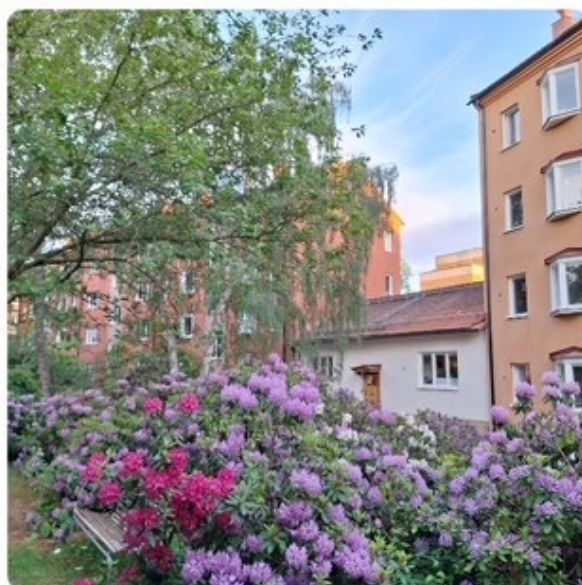
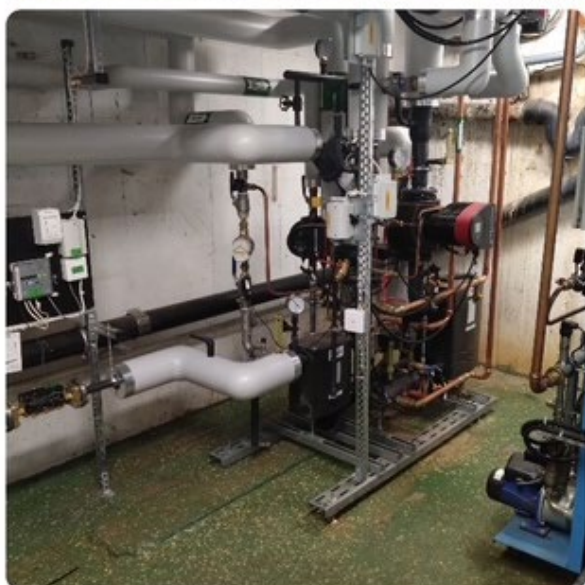


HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Organisationsnummer: 702001-4895

Årsredovisning

2024-01-01 till 2024-12-31

DU HAR VALT ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Styrelsen Brf Mälaren

Fastigheterna med lägenheter och lokaler ägs av föreningen gemensamt. För att få köpa en bostadsrätt måste du först bli godkänd som medlem i föreningen.

Det du köper är nyttjanderätten till din lägenhet för permanent boende utan begränsning i tid. Det innebär inte ett ägande av lägenheten, men att du övertagit fullt ansvar för din bostadsrätt då det gäller lägenhetens inre underhåll och skötsel.

Du har också genom köpet och medlemsskapet i föreningen åtagit dig att respektera och leva upp till regler och villkor i föreningens stadgar. Utöver detta regleras ditt och föreningens ansvar i Bostadsrättslagen.

Du måste t ex söka tillstånd av föreningen/styrelsen innan du gör förändringar i din lägenhet, t.ex. riva, bygga eller flytta väggar eller på annat sätt bygga om. Du måste informera styrelsen och få ett skriftligt tillstånd innan du kan påbörja någon ombyggnad eller renovering. Information om detta finns på hemsidan, www.hsb.se/stockholm/brf/malaren under "Ombyggnad".

Ansvar och skyldigheter för underhåll av lägenheten invändigt finns angivet i stadgarna. Om du är tveksam om var gränserna mellan föreningens och lägenhetens ansvar går skall du i första hand kontakta förvaltaren och därefter styrelsen.

Bostadsrättsföreningens medlemmar har ett gemensamt ansvar för tillgångar i föreningen och förvaltning och skötsel av dessa. Det gäller t ex för våra allmänna utrymmen, såsom tvättstugor, trapphus, portar, källar- och vindsutrymmen, fritidslokaler etc. samt utemiljön. Vi kan genom att undvika skador, visa hänsyn och vårda dessa, hålla nere skötsel- och underhållskostnaderna. Ett viktigt medlemsansvar är också att under någon period vara med i styrelsen, eller att engagera sig i gemensamma projekt och aktiviteter i föreningen.

Styrelsen som är utsedd av medlemmarna har till sin hjälp kontrakterad förvaltare och fastighetsskötare. I vårt fall är HSB förvaltare.

HSB:s Brf Mälaren i Stockholm



Kallelse och Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2025

Torsdagen den 24 april 2025 Klockan 18.30

Plats: Åttingen, Brf Bränneriets möteslokal

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Val av sekreterare
4. Godkännande av röstlängd/ upprättad förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två rösträknare, tillika protokolljusterare tillsammans med stämмоordföranden
8. Fråga om kallelse skett enligt stadgarna.
9. Styrelsens årsredovisning
- 10.. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
15. Motioner och andra av medlemmarna anmälda ärenden
Styrelsens proposition om poolbil.
Godkännande av föreningsstämmans beslut 2024-05-23 att anta nya normalstadgar för Brf Mälaren.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens sammankallande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Information om pågående och planerade arbeten.
25. Föreningsstämman avslutande.

Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall lämna skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall presenteras i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Efter avslutad föreningsstämma inbjuder föreningen till lite mingel med lättare förtäring och något gott att dricka till.

Välkommen
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-4895 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vinfatet 1 (Vindragarvägen 2)	1945-01-01	1945 och 1946
Vinfatet 2 (Vindragarvägen 4)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 1 (Vindragarvägen 8)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 2 (Vindragarvägen 10)	1945-01-01	1945 och 1946
Remmaren 3 (Vindragarvägen 12)	1945-01-01	1945 och 1946
Vindragaren 1 (Vindragarvägen 7-23)	1945-01-01	1946
Vindragaren 2 (Vindragarvägen 1, Reimersholmsg 32-36)	1945-01-01	1946
(Räkenholmen 6, Anders Reimers väg 7 (Malmgården))	1945-01-01	1946

Totalt 8 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad och har efter en upphandling tecknat avtal med Trygg Hansa för 2024.

Skadedjursdelen täcks via Trygg Hansa med Nomor och inkluderar sanering av lösöre om angrepp finns i en lägenhet.

Försäkringen innefattar kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Genom Volante har tecknats en utökad ansvarsförsäkring för styrelsen.

Antal	Benämning	Total yta m ²
282	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 994
26	lägenheter (hyresrätt)	412
5	lokaler (bostadsrätt)	344
7	lokaler (hyresrätt)	645
4	övernattningslägenheter	54
33	förråd	328
43	p-platser	0
Totalt 400 objekt		19 777

Föreningens lägenheter fördelas på: 110 st 1 rok, 95 st 2 rok, 87 st 3 rok, 14 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.
1 st föreningslokal 1 st motionslokal , 1st aktivitslokal , 33 st extra förråd.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	18,3%	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt

Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Föreningen är en av 6 medlemmar/delägare i samfällighetsföreningen som hanterar insamling av hushållssopor för samtliga bostäder på Reimersholme. I varje trapphus finns sopnedkast som genom ett ca 3,1 km långt rörsystem transporterar hushållssopor till en samlingscentral i närheten av Reimersholmsbron. Därifrån transporteras soporna i container till förbränning i sopcentral. Brf Mälarens andel i samfälligheten är 18,3%.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Bengt Eurén	Ordförande	
Lena Lindborg	Ledamot	2024-02-08
Lena Söderblom Ström	Ledamot, medl ansvarig	
Pär-Olov Arvstrand	Vice ordförande	
Daniel Nakell	HSB utsedd ledamot	
Peter Bennich	Ledamot	2024-09-23
Peter Bennich	Suppleant	2024-06-17
Niclas Hellström	Ledamot	2024-06-17
Christine Gave	Ledamot	
Henning Sköldvall	Ledamot, sekreterare	
Emma Nordström	Ledamot, ek ansvarig	
Hans Wermeling	Suppleant	
Anna Borgsten Fingerle	Suppleant	
Cecilia Wahlberg	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pär Arvstrand, Emma Nordström, Henning Sköldvall, Lena Söderblom-Ström, Christine Gave, Hans Wermeling, Cecilia Wahlberg, Anna Borgsten Fingerle.

Brf Mälarens styrelse höll 11 protokollförda sammanträden under 2024 inklusive konstituerande möte (fr o m 682 till 693)

Firmatecknare har varit: Bengt Eurén, Emma Nordström, Pär Arvstrand, Christine Gave, Föreningen tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Joakim Cejje vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning vald vid föreningsstämman Yvonne Holmqvist (sammanställande), Eva Fredriksson och Heli Hirsh.

Representanter i HSB.

Brf Mälarens styrelse utser inom sig representanter till distriktsstämma i HSB Stockholm distrikt 4 Innerstaden.

Övriga representations- eller ansvarsuppdrag

Representanter i Sopsug på Reimersholme Samfällighetsförening

Hans Wermeling, ordinarie

Christine Gave, suppleant

Bengt Euren, ekonomiansvarig utsedd av styrelsen sopsugen

Representanter i Reimersholmes kulturkommitté

Siv Andersson, ordinarie

Carmen Godawszky, suppleant

Ansvarig för Motionslokalen

Niclas Hellström t.o.m juni 2024

Ansvarig för Hobbylokal

Niclas Hellström t.o.m juni 2024

Ansvarig för Aktivitetslokalen

Pär Arvstrand

Lokalgrupp

Niclas Hellström (t.o.m 2024-05-23), Pär Arvstrand, Christine Gave

Kommersiella lokaler

Bengt Euren, Emma Nordström

Ungdomsrum

Lena Söderblom Ström, Cecilia Wahlberg

Tillsyn gästrum

Lena Söderblom-Ström, Ulla-Stina Karlsson Landber

Tillsyn föreningslokal

Cecilia Wahlberg, Aina Forsberg

Ansvariga för Trädgårdsgrupp

Hans Wermeling, Pär Arvstrand, Christine Gave

Ansvariga för Cykelgrupp

Christine Gave, Peter Bennich (t.o.m 2024-09-16)

Ansvarig för Komposten

Anna Sterner

Brf Mälarens odlingsgrupp

Henning Sköldvall kontaktperson

Roddbåt

Lena Söderblom kontaktperson

Flagga och grill

Lena Söderblom Ström

GDPR-ansvarig

Bengt Euren, Henning Sköldvall

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2024. Röstlängden fastställde 43 närvarande röstberättigade medlemmar varav tre genom fullmakt. Föreningen har 287 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Hemsida

Föreningens hemsida är det bästa och snabbaste sättet att ta del av information och nyheter om allt som berör medlemmar och boende i Brf Mälaren. Adressen är <https://www.hsb.se/stockholm/brf/malaren>.

På hemsidan publiceras regelbundet nyheter som berör oss. Här finns en grundläggande beskrivning av föreningen med stadgar, kontaktuppgifter och hur felanmälan görs. Vidare finns information om försäkringar, brandsäkerhet, trivsel- och ordningsregler och bredband. Vi beskriver våra gemensamhetslokaler och hur man kan få tillgång till och bokar dessa. Här finns även texter om de hyresobjekt som finns: förråd, parkeringsplatser och ungdomsrum med information om kölistor.

Slutligen finns även en omfattande beskrivning av regelverk och ansökan om ombyggnation.

Möte med nya medlemmar

Genomfördes den 24 oktober och 6 november 2024 och det var 18 nya medlemmar som deltog. Från styrelsen deltog Lena och Hans samt valberedningen.

Värme - Ny undercentral i Vindragarvägen 9

Läckage på kulvertledningen mellan värmecentralerna på Vindragarvägen 8 och 9 upptäcktes hösten 2023. Reparation och utredning om byte av hela ledningen eller att bygga ny värmecentral på Vindragarvägen 9 genomfördes samtidigt av en energikonsult. Baserat på utredningen beslöts att bygga ny värmecentral för direktanslutning till fjärrvärmesystemet.

Då vi under några tidigare år hade haft kontakter med Stockholm Exergi om möjligheter att göra en direktanslutning av undercentralen i Vindragarvägen 9 till fjärrvärmesystemet återupptogs denna dialog. Avtal skrevs med Stockholm Exergi om framdragning av sådan ledning som skall tas in från Vindragarvägen på gaveln vid Vindragarvägen 7. Indragning av fjärrvärmeledning var klar under våren 2024.

Upphandlingen av undercentralen påbörjades tidigt 2024. Offerter togs in från tre leverantörer. Rörojekt AB anställdes för att bygga undercentral. Arrangemang gjordes för att leverera varmvatten under hela byggtiden. Komplet anslutning skedde 1 juli. Efter sommaresemestrarna gjordes en del kompletterande injusteringar och bl a isolering av rörledningar, inkoppling av magnetfilter. I värmecentralen i Vindragarvägen 8 är en värmeväxlare bortkopplad och borttransporterad. Det var den som skickade värme till Vindragarvägen 9. Pumparna som servade Vindragarvägen 9 är borttagna och kulvertledningen är plomberad. Mätinstrument som mäter inflöde av fjärrvärmevatten är bytt för att vara anpassad till den nya situationen med mindre flöde. Vi har nu två av varandra oberoende undercentraler för höghusen respektive låghusen vilket bör förbättra möjligheterna för säker värmeleverans i våra fastigheter.

Fjärrvärme – Stockholm Exergi

Stockholm Exergi aviserade åter en mycket stor höjning av fjärrvärmekostnad för 2024, 12%. Motivering ökade kostnader både för produktion av värme och ledningsnätet. HSB initierade en stor aktion och bad föreningarna att individuellt begära förhandling vilket vi gjorde. Detta var ett mycket formellt agerande med mycket liten förhoppning om förändring. På grund av ett missförstånd gick vi inte vidare med att ta ärendet till förlikning då vi tolkade att detta skulle göras av HSB för en gemensam förhandling. HSB hanterade sedan förhandling för ett stort antal föreningar men tyvärr helt utan något resultat.

För 2025 har Stockholm Exergi genomfört en omarbeting av hela tariffsystemet. Med den ändringen säger man att avgifterna kommer att öka med 6,2 %. För vår del kommer höjningen att bli något högre då bytet till två värmecentraler ger oss två abonnemang. Dessutom har ett kalkylfel sedan september 2023 upptäckts då ett kostnadselement reducerats felaktigt.

Renovering av entréportar till alla hus

AJS måleri fick efter upphandling uppdraget att 2024 renovera alla föreningens portar och i punkthusen inre svängdörrar, samt ytterdörrarna till styrelserum och föreningslokal på Vindragarvägen 12. Samtliga portar och svängdörrar har skrapats trärena för att sedan lackas i minst 2 lager. Dörrbladens utsida har fått UV-beständig lack och alla entréportar har fått nya tätninglistor. Där så har behövts har skadade trädetaljer bytts ut eller lagats och samtliga dörrar har justerats för att stängas och öppnas lättare. Gångjärn har justerats och där de varit dåliga eller trasiga har de bytts ut och nya monterats. Även trädetaljerna på föreningens skärmtak ovan entrédörrarna renoverades i samband med portarnas översyn, det ursprungliga virket från 1940-talet var helt intakt och gick att renovera upp.

Poolbil - elbil

Intresse för att placera elbil på föreningens mark var inte så stort. Avtal tecknades till slut med Kinto Share för uppställning av el-bil på en parkeringsplats på baksidan av Reimersholmsgatan 32-36. Elbil var på plats i början av januari 2024. Kinto Share angav under tidig höst att de såg en alldeles för låg utnyttjandegrad för bilen. I oktober kom de också med en uppsägning av avtalet. Avtalet avslutades den 31 december.

I styrelsens utvärdering kan vi konstatera att vi inte har fått full kostnadstäckning jämfört med platser uthyrda till medlemmar

med elbilar i föreningen. Jämför vi med medlems hyra av vanlig parkeringsplats utan laddbox så har vi inte heller fått full kostnadstäckning men bara ett marginellt underskott på 132 kr men bör ändå kunna se positivt på detta projekt. Kontakter har givetvis tagits för att försöka hitta andra leverantörer av elbilar för en fortsatt bilpool. Intresset är emellertid mycket svalt och med den information vi har skulle en fortsättning av ett liknande projekt resultera i större subventioner för föreningen att betala. Styrelsen har därför beslutat att på temporär basis hyra ut den parkeringsplatsen till en medlem i föreningen som står i kö för parkeringsplats. Perioden blir till kommande årsmöte i april 2025 då årsmötet får ta ställning till om och hur en eventuell fortsättning skall kunna se ut. Ytterligare information för beslut kommer att skickas ut tillsammans med övrigt material för årsmötet.

Parkeringsplats och kölista

Föreningen har på egen mark 43 parkeringsplatser varav 11 är försedda med laddstationer för elbilar. 6 av dessa laddstationer har nyttjats under året 2024. Kinto Share valde att lämna bilpoolsplatsen 2024-12-31. Platsen hyrs nu ut till medlem för begränsad tid fram till beslut av årsmötet 2025. Se vidare i stycket om poolbil.

I kön för parkeringsplats finns för närvarande 66 st och laddplatserna har samma kölista som övriga parkeringsplatser. Innehav av elbil ger ingen prioritet för att få parkeringsplats. Laddplatser tilldelas endast de som redan har en p-plats hos oss. Under året har 3 platser fått ny hyresgäst.

Underhåll av fönster på Vindragarvägen 7-23 och Reimersholmsgatan 32-36.

Kontroll för garantioptimering enligt gällande underhållsavtal med Fog & Fönster genomfördes på Vindragarvägen 7-23 och Reimersholmsgatan 32-36 under perioden maj - september 2024.

Samtliga lägenheter, trapphus samt tvättstugan Vindragarvägen 21 och några ytterligare utrymmen har kontrollerats och vid behov har de bättringsmålats. Fog & Fönster konstaterade att skicket på fönstren var normalt. Det fanns dock som vid tidigare underhållskontroller omfattande pollen/vägdamm som blivit liggande på horisontella ytor. Det är tydligt att underhåll och målningsbättringar är av stor vikt. Det har även generellt bytts dammlister.

Fönsterrenovering Malmgården

Under hösten 2023 genomfördes upphandling av fönsterrenovering på Malmgården, av Fönsterkontrollgruppen Nele AB. Efter värdering av de fem inkomna anbuden erhöll Fog & Fönster AB uppdraget att även renovera dessa fönster med start i juni 2024, då förskolan på Malmgården har stängt. Renoveringen avslutades i augusti 2024.

Efterarbete med renovering av putsskador som uppkommit i samband med fönsterrenoveringen kommer att åtgärdas i samband med den kommande fasadrenoveringen av Malmgården. Konsulter från Nele AB har besiktigt samtliga arbeten.

Efter fönsterrenoveringarna har föreningen tecknat ett liknande flerårigt underhållsavtal med Fog & Fönsterservice AB som vi har för samtliga fastigheter i föreningen. Avsikten med detta är att förlänga hållbarheten och undvika stora återkommande och dyra renoveringar i närtid.

Hissar i höghusen

Våra hissar hade ett larmtelefonsystem som var byggt på 3G. I början på året fick vi besked om att detta system skulle stängas vid kommande årsskifte. Styrelsen beslöt därför att uppgradera telefonerna i hissarnas larmsystem. I samband med detta gjordes också byte av några äldre centrala delar i styrsystemet på några hissar. Hissarna installerades 2009 så vi är i behov av en ytterligare genomgång av långsiktigt underhåll och revideringar.

Sopsug på Reimersholme samfällighetsförening

Samfälligheten tar hand om hushållsavfall från samtliga cirka 1500 lägenheter på Reimersholme. Anläggningen består av ca 60 sopventiler placerade i huskropparna och ett rörsystem på ca 3100 m längd. Soporna transporteras genom rörsystemet till en central alldeles innanför Reimersholmsbron i lokaler som ligger mellan Brf Musteriet och hotellet. Därifrån transporteras soporna i en container till sortering och sopdestruktion i Högdalen.

Endast hushållssopor i väl försluten plastpåse får slängas i sopnedkast. Fr o m november 2024 kan och skall vi separera matavfall. Det är nu även obligatoriskt för hushåll på Reimersholme att sortera ut matavfall. Det gör vi genom att använda speciella gröna påsar som tillhandahålls av Stockholm Vatten och Avfall (SVOA). Inget glas, metall, pizzakartonger eller vinboxar får slängas i sopnedkastet. Det är mycket viktigt då anläggningen är gammal och utsatt för förslitning.

Totalt hanteras cirka 19-20 ton sopor per månad och det är glädjande att se att mängden sopor visar en svagt nedåtgående trend. Glädjande också att vi under året även sett en reduktion i antalet stopp i sopnedkast. I Brf Mälaren har vi i år haft 2 av totalt 10 sådana stopp.

Samtliga 5 bostadsrättsföreningar och Micasa Fastigheter på Reimersudde är medlemmar/delägare i samfälligheten och bekostar och driver sopsugen. Brf Mälaren har under året betalat 381 500 kr för drift av sopsugen.

Dagvattenledningar baksidan Vindragarvägen 15, marklägenheter

Dagvattenledning filmades och rensades då undermålig avrinning/stopp vid ett stuprör rapporterats. Konstaterades då att delar av rörledningen delat sig i en skarv och fyllts med jord och grus. Började upphandling för reparation men det var mycket svårt att få tag i intresserade entreprenörer. Uppstart av reparation blev därför avsevärt försenad. Lyckades till slut bara få en offert från Samson Rör AB.

Grävning startade måndag 23 september 2024. Grindstolpe grävdes upp för att kunna köra in med mindre grävmaskiner. Tillgång till området kräver körning över stadens mark och viss återställning av mark kommer att krävas även om entreprenören har lagt ut skyddsmattor där körning genomförs. Grävning gjordes hela vägen ner till berg då mark har sjunkit betydligt utefter huslivet på grund av det läckage som orsakats av separering av dagvattenledning. Det visade sig också att den dränering som var lagd var lagd alldeles för högt upp nära markytan. Den har blivit skadad när marken sjunkit då den var lagd på en gammal blockerad betongbrunn. Platonmattan som monterats på grunden var trasig i överkant och byts. Positivt är att hela utsidan på grundmuren var torr. Kontroll under huset visade att det också är torrt under grunden. Avloppsledning som kommer ut vinkelrätt från huslivet skadades under grävning. Vi har inga ledningskartor och det låg andra lösa rör ovanför.

I samband med grävning upptäcktes också en rensbrunn på angränsande marklägenhet. Den var i stort behov av att rensas så den har tömts med sugbil. Liknande rensbrunnar kan finnas på andra ställen utefter huskroppen och detta måste inventeras. Dagvattenledningen reparerades och försågs med inspektionsrör, ny dränering lades på rätt djup, ny platonmatta monterades, återfyllning gjordes så bra som möjligt för att försöka få lite fall från huset. Markytan återställdes till ytskikt. Arbetet inklusive återställning av kommunens mark var klar mitten oktober.

Avloppsledningar under huset Vindragarvägen 13-21

I samband med reparation av dagvattenledningen på baksidan av huset upptäcktes också att de flesta avloppsledningar under huset var upphängda på ett undermåligt sätt eller inte alls. Avrinning var också dålig på vissa ställen med bakfall. Då rören rör sig i samband med spolningar finns risk att de kan dela på sig i skarvar eller gå av om de faller ner. I en upphandling där vi fick två offerter var Samson Rör AB bästa alternativet. Ny upphängning genomfördes i mitten på december.

Fastighetsförsäkring

Avtal för fastighetsförsäkring är typiskt på årsbasis. Föreningen tecknade fastighetsförsäkring med Trygg Hansa för 2024. Den innehåller fortfarande kollektiv Bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar. Se certifikatet på hemsidan.

Genom Volante tecknades också en extra ansvarsförsäkring för styrelsen. Dessa försäkringar har förlängts in i 2025 med en premiehöjning för Trygg Hansa på 6.5% och med Volante på oförändrad premie. Vår försäkringsmäklare har angivit att generell premieökning för fastigheter är ca 8.5%. Vid eventuell skada ska detta som tidigare anmälas till vår förvaltare på HSB.

Elavtal

Föreningen har ett avtal med Luleå Energi under ett ramavtal med HSB tecknat 2011 för leverans av el. Föreningen har tecknat leverans av förnybar el och är baserad på VattenEL. Avtalet är ett rullande 3-års avtal och inköp görs löpande på termin och säkerställer därmed leveranser och pris framåt i tiden. Avtalsformen är ett mellanting mellan rörligt och fast avtal

vilket ger oss ett relativt stabilt pris och undviker stora och plötsliga ändringar i prisbilden för el. Som upphandlingen är gjord för 2025 blir kostnadsökningen i storleksordningen 18-20% för energikostnaden. Vissa tillägg beroende på högsta effektuttag kommer också att påverka priset. Elnätsavgift för överföring av el är dock den största delen av elkostnaden där höjningen kommer att öka med 2.5% på grund av en skatthöjning. Dessutom kommer Ellevio som är vår nätleverantör att höja sina avgifter. Vi har beräknat att total elkostnad kommer att öka med ca 6%.

Trädgård

Föreningen har avtal med Kjell Johanssons Trädgårdsservice AB för skötsel, underhåll och snöröjning av egen mark runt husen. Syn av den yttre miljön genomförs årligen och de synpunkter som kommer fram fotodokumenteras. Som följd av det nya avtal som tecknades i december 2021 övergår arbetet nu successivt till användning av mer miljövänlig utrustning och teknik.

Föreningen har sedan 2015 en trädvårdsplan som tagits fram i samverkan med HSB Mark & Trädgård. Under hösten genomfördes en kontroll av en del träd som hade yvig krona, angripna grenar eller visade på sjukdomar. Beslöts vissa åtgärder för att korrigera men kunde inte åtgärdas 2024. I början av januari 2025 har därför dödveds- och utrymmesbeskränning utförts på 5 av våra träd. En alm med almsjuka nere vid Malmgården kommer dessvärre behöva fällas under början av det nya året.

Insamling av tidningar

Föreningen har två tidningslådor utplacerade på Vindragarvägen 4 och Vindragarvägen 1. Dessa har tidigare tömts två gånger i månaden. Då konsumtionen av papperstidningar har minskat mycket har vi reducerat antalet tömningar till 1 gång per månad för att spara på kostnaderna. Vid några tillfällen har tidningslådan vid Vindragarvägen 4 varit överfull och locket har inte gått att stänga. Vänligen fyll inte på en redan full låda utan använd då den andra lådan.

Kollektivt bredband

I början på året omförhandlades avtalet med Tele 2 och hastigheten för det kollektiva bredbandet ökades till 250/250 Mbit med oförändrad avgift.

Byte av Lysrör

Då produktionen av den äldre typen av lysrör fasas ut har byte av resterande äldre lysrörsarmaturer upphandlats. Byte utförs i källare och cykelrum på Vindragarvägen 2,4,8,12, och Reimersholmsgatan 32-36. På Reimersholmsgatan byts även armaturerna i trapphusen till plafonder. Samtliga armaturer är utrustade med närvarosensorer och i trapphusen även med skymningssensor så att belysningen är släckt dagtid. Kvällstid reduceras belysning till ca 10% om det inte är någon närvaro i trapphuset. Några mindre armaturer i toalett/duschrum vid ungdomslägenheter i höghuset skall också bytas. Efter bytet och på vissa ställen fler nya uppsatta armaturer kommer belysningen att bli väsentligt bättre samtidigt som elförbrukningen halverats. Tidsstyrning av alla maskiner i tvättstugorna i Vindragarvägen 4,10 och 21 kommer att införas, tvättiderna är mellan 0700 till 2200. Arbetet med utbyte av äldre lysrörsarmaturer mot ny LED belysning kommer att göras under början 2025. Av tre inkomna offerter valdes Witsel AB för arbetet.

Brandskydd

Höghusens rökluckor besiktigas årligen av företaget Dafo Brand AB. Under året har en skadad röklucka i Vindragarvägen 2 bytts ut. Den nya har fått elstyrning som ersatt den tidigare styrningen med vev. Nödbelysningen på några vindar samt vid undercentralen i Vindragarvägen 9 har fått nya batterier. Rondering beträffande brandskyddet kommer att genomföras första halvåret 2025.

Gästrum och Föreningslokal

På Vindragarvägen 2A finns fyra gästrum och på Vindragarvägen 12 finns vår föreningslokal. Bokning av dessa görs i vårt digitala bokningssystem och man öppnar lokalerna med sin lägenhetstag.

Styrelsen vill påminna om att betalning skall ske företrädesvis via Swish alternativt till föreningens bankkonto INNAN rummet/lokalen används. Kom ihåg att ange föreningens lägenhetsnummer i samband med betalning. Information om bokning

och betalning finns på vår hemsida.

Motionslokal, aktivitetslokal och hobbyrum

Tyvärr har vi haft ett tillfälligt stopp i intag av nya motionärer och brukare av hobbyrummet från och med sommaren 2024. Vår entreprenör för passersystemet har lovat en ny lösning för avtal, betalning och tillgång som besparar mycket administration. Tyvärr har de i skrivande stund (januari 2025) ännu inte levererat denna.

Ungdomsrum

Föreningen har 26 st ungdomsrum på Vindragarvägen 2a, 10,11,12 och 19. Rummen hyrs ut till ungdomar mellan 18-29 år med inskränkt besittningsskydd. Under året har 5 ungdomar erhållit rum och det finns för närvarande 33 st ungdomar i kön.

Förråd

Föreningen har 33 förråd som hyrs ut och under året har 2 förråd fått nya hyresgäster. Det finns för närvarande 21 st i kön.

Hyreslokaler

Pole Position Production AB äger två bostadsrätter på Vindragarvägen 1 och Reimersholmsgatan 32. Företaget arbetar med ljudsättningar av alla möjliga aktiviteter, t ex video spel, filmer, musik. De har gjort omfattande ombyggnad och isolering av lokalen på Vindragarvägen 1 för att förhindra ljudstörningar utifrån. De hyr sedan oktober 2023 två lokaler i bottenvåningen Vindragarvägen 1 av föreningen. Avtalen är 3-åriga med indexuppräknings.

HPR Pensionärsförening Reimersholme och Reimersholmes Kulturkommitté (RKK)

Föreningarna har funnits sedan slutet av 1980-talet. Målsättningen är att främja sociala kontakter och stödja lokalt föreningsliv. HPR vänder sig till pensionärerna i bostadsrättsföreningarna på Reimersholme och anordnar föreningsträffar med bl.a. författarbesök och musikprogram. HPR anordnar även studiebesök, kaféer, soppluncher, pubkvällar, akvarellmålning och resor mm. För mer information se hemsida www.hprreimersholme.se

RKK vänder sig till alla boende på Reimersholme och anordnar uppskattade konserter, författaraftnar och kulturella program i övrigt, en uppskattad aktivitet är även julgransplundringen för barnen på nyåret. Brf Mälaren stödjer liksom övriga bostadsrättsföreningar på Reimersholme både HPR och RKK ekonomiskt med ett mindre årligt bidrag.

Roddbåten stulen

Under året har föreningens roddbåt tyvärr blivit stulen. Detta är polisanmält men tyvärr har båten inte återfunnits.

Planerade investeringar de kommande 5 åren

- Malmgården fasadrenovering
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Stampolning
- Elbesiktning starkströmsanläggning - nytt regelverk
- Fasadrenovering och balkonger Vindragarvägen 2 och 4
- Renovering av tak på låghusen

Ekonomi

Under 2024 har föreningen gjort ett minusresultat. Detta är primärt drivet av ökade underhållskostnader av akut karaktär. Det negativa resultatet innebär att föreningen för året haft högre kostnader än intäkter men alla kostnader, såsom avskrivningar, har dock inte påverkat kassan. Fram till avskrivningarna har föreningen ett positivt resultat. Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina ekonomiska åtaganden.

Föreningen har för året haft ett negativt kassaflöde om ca 1,3 MSEK. I ÅR 2023 kommunicerades att föreningen stod inför en investering av en ny undercentral på Vdv 9 vilket utfördes under 2024. Kostnaden uppgick till ca 1,75 MSEK och finansierades utan lån vilket därtill påverkat kassaflödet.

Avgiftshöjning

1/4 höjdes parkeringsavgiften med 200 kr/månad. Från samma datum höjdes även hyran för hyresrätterna/ ungdomsrummen med 5,55%, efter förhandlingar i Hyresgästföreningen.

Ränta och skuldsättning

Inga nya lån har tagits upp under året och föreningen bibehåller en låg skuldsättning per kvm. Föreningen har en mix av bundna och rörliga lån, de bundna lånen sträcker sig till och med december 2025. Vid ingången 2024 hade föreningen som högst en rörlig ränta om ca 4,5%. Under året har vi sett räntorna sjunka och vid årets utgång började räntorna närma sig ca 3%. De sjunkande räntorna har för året medfört lägre räntekostnader än budgeterat. Styrelsen tror, utifrån kommunikationen på räntemarknaden, att vi kommer att se sjunkande räntor även 2025 men har upprättat budgeten för 2025 med försiktighet och budgeterat för en ränta om 3,5% för de rörliga räntorna.

Amortering

I takt med den, vid tillfället, ökande inflationen och kostnader valde styrelsen 2023 att pausa föreningens större amortering om 900 tkr. Sedan dess har vi haft en årlig amortering om 225 tkr. Inför 2024 valde styrelsen att lämna amorteringstakten oförändrad i och med att investeringen av den nya undercentralen skulle finansieras med medel ur kassan.

Sparande för framtida investeringsbehov

Sparande: I budget för 2025 uppgår sparandet /kvm till 188 kr/kvm/år. Ett sparande mellan 2-300 kr/kvm räknas som bra enligt HSBs riktvärde för sparande.

Genomsnittligt investeringsbehov är 408 kr/kvm/år sett över 50 år. Viktigt att notera är att det under dessa 50 år finns med större och dyrare investeringar, som exempelvis fasadrenovering och stambyte, vilket driver upp det genomsnittliga renoveringsbehovet. Föreningen har en investerings- och underhållsplan, ett dokument med en sammanställning över de underhållsåtgärder som ska utföras i framtiden. Planen sträcker sig över 50 år och uppdaterades senast 2024-12-02.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 388 och under året har 22 bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 385.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	188	178	226	226	278
Skuldsättning, kr/kvm	2 807	2 822	2 821	2 878	2 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 976	2 992	3 045	3 106	3 172
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	239	210	217	195
Årsavgifter, kr/kvm	761	734	687	677	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	79	81	81	82
Totala intäkter, kr/kvm	898	875	788	775	768
Nettoomsättning, tkr	17 608	16 824	15 602	15 340	15 194
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 859	-1 025	461	-120	486
Soliditet, %	25	24	25	24	24

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på de stora avskrivningarna som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 188 kr/kvm.

Styrelsen anser därför att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade underhållskostnader, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Styrelsen har beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 3%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	850 380	0	0	850 380
Upplåtelseavgifter, kr	11 761 958	0	0	11 761 958
Underhållsfond, kr	9 744 894	0	26 496	9 771 390
S:a bundet eget kapital, kr	22 357 232	0	26 496	22 383 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 627 532	-1 025 468	-26 496	-3 679 496
Årets resultat, kr	-1 025 468	1 025 468	-1 859 029	-1 859 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 653 000	0	-1 885 525	-5 538 525
S:a eget kapital, kr	18 704 232	0	-1 859 029	16 845 203

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 171 504 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 653 000
Årets resultat, kr	-1 859 029
Reservation till underhållsfond, kr	-1 198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 171 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 538 525

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 538 525
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 607 557	16 823 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 577	178 513
Summa Rörelseintäkter		17 625 134	17 002 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 071 229	-10 848 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-490 519	-417 703
Personalkostnader	Not 6	-320 937	-303 205
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 418 337	-4 461 076
Summa Rörelsekostnader		-17 301 022	-16 030 867
Rörelseresultat		324 112	971 569
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 342	1 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 186 483	-1 998 430
Summa Finansiella poster		-2 183 141	-1 997 037
Resultat efter finansiella poster		-1 859 029	-1 025 468
Resultat före skatt		-1 859 029	-1 025 468
Årets resultat		-1 859 029	-1 025 468

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	68 531 119	71 810 167
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 475 201	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	63 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		70 006 320	71 873 917

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar

70 007 820 **71 875 417**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		96 169	1 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 064 558	5 236 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	914 546	641 698
Summa Kortfristiga fordringar		5 075 273	5 880 026

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	12 506	175 735
Summa Kassa och bank		12 506	175 735

Summa Omsättningstillgångar

5 087 779 **6 055 761**

Summa Tillgångar

75 095 600 **77 931 179**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 612 338	12 612 338
Fond för yttre underhåll	9 771 390	9 744 894
Summa Bundet eget kapital	22 383 728	22 357 232

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 679 496	-2 627 532
Årets resultat	-1 859 029	-1 025 468
Summa Ansamlad förlust	-5 538 525	-3 653 000

Summa Eget kapital

16 845 204 **18 704 232**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	20 483 750
Summa Långfristiga skulder		0	20 483 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	54 569 035	34 385 285
Leverantörsskulder		592 134	1 052 255
Skatteskulder		90 329	163 234
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	63 183	375 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 935 715	2 766 779
Summa Kortfristiga skulder		58 250 396	38 743 196

Summa Skulder

58 250 396 **59 226 946**

Summa Eget kapital och skulder

75 095 600 **77 931 179**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 324 112 971 569

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 418 337 4 461 076

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **4 418 337 4 461 076**

Erhållen ränta 3 342 1 393

Erlagd ränta -2 221 721 -1 817 480

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**2 524 071 3 616 558***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -368 851 357 682

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -641 312 209 637

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-1 010 163 567 319****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 513 907 4 183 877****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 550 741 -385 815

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-2 550 741 -385 815****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -975 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-300 000 -975 000****Årets kassaflöde****-1 336 833 2 823 062****Likvida medel vid årets början** **5 352 108 2 529 046****Likvida medel vid årets slut** **4 015 274 5 352 108**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 605 228	13 119 309
	Årsavgifter lokaler	347 732	335 316
	Hyror bostäder	739 165	690 380
	Hyror lokaler	1 761 946	1 721 502
	Hyror garage och parkeringsplatser	720 326	573 753
	Hyror förbrukningsbaserad	90 710	75 112
	Hyror övrigt	99 927	101 397
	Övriga primära intäkter	277 351	281 391
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	17 642 385	16 898 160
	Avgiftsbortfall	0	-13 092
	Hysesbortfall	-34 828	-61 144
	<i>Summa</i>	-34 828	-74 236
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	17 607 557	16 823 924

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	33 698
	Övriga sekundära intäkter	17 577	144 815
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 577	178 513
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 559 755	-1 413 567
	Snö och halk-bekämpning	-254 347	-254 640
	Reparationer	-1 566 692	-1 428 357
	Planerat underhåll	-1 171 504	-15 688
	Försäkringsskador	-35 855	-502 277
	EI	-549 092	-519 118
	Uppvärmning	-3 645 087	-3 417 285
	Vatten	-659 136	-704 496
	Sophämtning	-92 744	-137 383
	Fastighetsförsäkring	-416 179	-438 253
	Kabel-TV och bredband	-553 740	-534 568
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-710 040	-697 412
	Förvaltningsavtalskostnader	-776 624	-777 696
	Övriga driftkostnader	-80 436	-8 143
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-12 071 229	-10 848 883
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 718	-30 669
	Administrationskostnader	-135 968	-61 351
	Extern revision	-49 625	-25 062
	Konsultkostnader	-16 938	-18 000
	Medlemsavgifter	-40 570	-39 570
	Föreningsverksamhet	-39 906	-49 912
	Övriga förvaltningskostnader	-187 295	-193 139
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-490 519	-417 703

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 121	-7 134
	Övriga arvoden	-259 438	-243 100
	Sociala avgifter	-56 808	-52 971
	Övriga personalkostnader	-2 570	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-320 937	-303 205
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 296 226	-4 358 900
	Avskrivning på markanläggning	-102 176	-102 176
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 935	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 418 337	-4 461 076
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 184 263	-1 996 975
	Övriga räntekostnader	-2 220	-1 455
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 186 483	-1 998 430

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	129 213 029	128 890 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 280 000	1 280 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 994 912	2 994 912
	Årets investeringar	1 119 354	322 065
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	134 607 295	133 487 941
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-61 677 774	-57 216 697
	Årets avskrivningar	-4 398 402	-4 461 076
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-66 076 176	-61 677 774
	Utgående redovisat värde	68 531 119	71 810 167
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	238 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	575 000 000	575 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	10 000 000	10 000 000
	Summa	833 800 000	833 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	59 444 035	59 444 035
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	59 444 035	59 444 035
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	63 750	0
	Årets investeringar	0	63 750
	Omklassificering till byggnad	-63 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	63 750
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 002 768	5 176 373
	Övriga fordringar	61 790	60 442
	Summa Övriga fordringar	4 064 558	5 236 815

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	914 546	641 698
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	914 546	641 698

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Nordea	12 506	175 735
<i>Summa Kassa och bank</i>	12 506	175 735

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,52%	2025-01-07	5 000 000	0
Nordea	3,39%	2025-07-17	8 265 000	300 000
Nordea	3,36%	2025-07-22	20 820 285	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	9 940 000	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	10 543 750	0
			54 569 035	300 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 569 035
Kortfristig del	54 569 035
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,52%	2025-01-07	5 000 000	0
Nordea	3,39%	2025-07-17	8 265 000	300 000
Nordea	3,36%	2025-07-22	20 820 285	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	9 940 000	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-12-01	10 543 750	0
			54 569 035	300 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	54 569 035
Kortfristig del	54 569 035

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	31 525	-4 591
	Övriga kortfristiga skulder	31 658	380 235
	<i>Summa Övriga skulder</i>	63 183	375 643
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 718 135	1 704 851
	Övriga förutbetalda intäkter	0	709 236
	Upplupna räntekostnader	317 454	352 692
	Övriga upplupna kostnader	900 126	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 935 715	2 766 779

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mälaren i Stockholm, org.nr. 702001-4895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

- 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.
- 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.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mälaren i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Joakim Cejie
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT EURÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:40:03



LENA SÖDERBLOM STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:54:21



CHRISTINE GAVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 16:26:45



EMMA NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 06:52:44



HENNING SKÖLDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:42:05



PÅR-OLOV ARVSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 16:39:23



DANIEL NAKELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 18:11:18



JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:52:18



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:48:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM CEJIE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 16:54:27



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 21:49:23



HSB:s Bostadsrättsförening Mälaren i Stockholm

Styrelsens svar och yrkanden på motioner till ordinarie Föreningsstämma den 24 april 2025

Motion 1 om komposthög bakom Vindragarvägen 4

Nedanför vårt vardagsrumsfönster på Vindragarvägen 4 (nordöstra sidan av huset) finns, numera, en komposthög med trädgårdsavfall. Högen ser väldigt trist ut för oss som har utsikt över densamma. Det är inte bara löv, kvistar och grenar som hamnar där utan även kastade krukväxter både med och utan krukor. Jag har varit där åtskilliga gånger och samlat ihop krukor och även plastkassar med diverse skräp i för att slänga dessa på mer lämpliga ställen. Det är tråkigt att det finns de som inte kan sköta en så enkel uppgift som att slänga saker på rätt plats.

Mitt förslag:

Flytta komposthögen till en mer undångömd plats alternativt snygga till platsen och omgärda den med ett enkelt staket med markering "endast trädgårdskompost". För övrigt är jag varm anhängare av jag sopsortering och kompostering

Kersti Karasalo Vindragarvägen 4

Styrelsens svar

Motionären föreslår att komposthögen flyttas till en mer undångömd plats alternativt att platsen snyggas till och förses med markering "endast trädgårdskompost".

Föreningen har begränsat utrymme att använda för tillfällig lagring av löv och ris och fraktionerna får inte blandas. Detta är ingen kompost. Platsen disponeras i första hand av vår trädgårdsfirma men där kan även i mindre skala boende i marklägenheterna i låghuset lägga löv och ris. Det är absolut förbjudet att lägga annat avfall som t.ex. blomkrukor, plastkassar eller annat skräp där.

Styrelsen anser att platsen bakom Vindragarvägen 4 är acceptabel för ändamålet då den är relativt undanskymd och samtidigt lätt att nå när högarna ska fraktas bort. Borttransport sker för övrigt samordnat med grannföreningarna som ju har samma trädgårdsfirma.

Styrelsen yrkar

att motionen avslås och anses besvarad.

Motion 2 angående renovering av trapphus

Vi är relativt nyinflyttade i föreningen och noterar att trapphusen är i stort behov av underhåll. På Vindragarvägen 10, där vi bor finns det skador på putsen på många ställen, missfärgningar, bristfälligt utförda övermålningar och allt ser slitet och eftersatt ut. Dessutom är trapporna och golven slitna och behöver renoveras. Vi bor i vackra funkishus men trapphusen har t ex inte tidstypiska färger vilket tar ner helhetsintrycket av husen. Vad vi förstår finns redan ett beslut och underhållsplan för renovering av trapphusen men den har skjutits på framtiden.

Vi yrkar på att stämman fattar beslut om att styrelsen återupptar arbetet med renovering av trapphusen i enlighet med tidigare plan.

23/2 2025

Olle Bjerin, Vindragarvägen 10, lgh 152

Styrelsens svar

Ommålning och övrig ytskiktsrenovering av våra gemensamma trapphus finns med i föreningens underhållsplan, men har tidigare år av ekonomiska skäl skjutits på framtiden till förmån för mer akuta åtgärder. Styrelsen menar att detta projekt bör genomföras inom de närmaste åren och att en detaljerad plan för hur och när arbetet ska kunna utföras skall tas fram.

I detta arbete bör en byggnadsvårdsutbildad person eller arkitekt, gärna en medlem i föreningen, först göra en analys av och ta fram ett förslag för hur renoveringen kan gestaltas i punkthusen (Vindragarvägen 2-12) och för Reimersholmmsgatan 32-36. Under 2022 gjorde medlemmar en utredning för originalmålning för låghusen (Vindragarvägen 7-23).

När utredningar gjorts och förslag tagits fram kan styrelsen initiera en upphandling och bedöma kostnader för att hantera prioritering och planering av detta arbete i underhållsplanen, inklusive lista en turordning för husen med plan för utförande under de närmaste åren

Styrelsen yrkar

att motionen anses besvarad.

Motion 3 om angående inköp av ny roddbåt

I höstas blev föreningens roddbåt stulen/försvann. Vår förening ligger endast ett stenkast från vattnet och vi uppfattar att roddbåten var till stor glädje för föreningens medlemmar. Därför föreslår vi att den ersätts med en ny. Vi tänker oss att båtansvariga tar fram ett förslag på en ny (men förslagsvis) begagnad roddbåt, till ett rimligt pris.

Vi yrkar på att föreningen införskaffar en ny roddbåt med tillhörande eldriven mindre och mobil motor som tillhör samt förstås åror. Vi föreslår följande:

- att stämman fattar beslut om att bifalla motion om att låta båtgruppen ta fram förslag till inköp av roddbåt och ombesörja dess införskaffande.

Stockholm 23/2 2025

Olof Bjerin och Terri Herrera
Vindragarvägen 10, lgh 152

Styrelsens svar

Det har, de senaste åren, varit mycket få medlemmar som har använt sig av båten och det har varit svårt att få tillräckligt med hjälp med att sköta om den. Föreningen har inte heller någon båtplats eller uppläggningsplats för vintern vilket är en förutsättning för att båten ska kunna tas om hand på ett rimligt sätt. Styrelsen ser tyvärr inga möjligheter att ta hand om en ny båt och sköta om den på ett korrekt sätt då förutsättningarna saknas.

Styrelsen yrkar

att motionen avslås

Motion 4 om att ändra tiderna för uthyrning av föreningslokalen

Föreningslokalen är en fin tillgång för alla medlemmar i Brf Mälaren. I dagsläget får en som hyr lokalen tillträde till den vid midnatt, d.v.s. lokalen hyrs per helt dygn från 00.00-23.59.

Då de flesta inte nyttjar lokalen förrän tidigast från morgonen eller förmiddagen, föreslår vi att tiden för uthyrning ändras och att lokalen hyrs t.ex. kl 10.00-9.59. Detta möjliggör att lokalen kan städas morgonen efter att en hyrt lokalen vilket medför att en fest inte behöver avslutas med städning i sen timma. Detta kan även vara gynnsamt för grannar som kan störas av sen städning.

Förslag till beslut:

Att årsstämman beslutar att ändra tiden för uthyrning av föreningslokalen så att den hyrs från 10.00- 9.59.

Undertecknare:

Elin Larsson, lgh 256

Heli Hirsch, lgh 223

Malin Marmgren, lgh 241

Cecilia Losberg, lgh 213

Anna Sterner, lgh 95

Styrelsens svar

Motionärerna ger en korrekt beskrivning av tiderna som föreningslokalen kan bokas. I tillägg kan sägas att all aktivitet måste ske inomhus i lokalen från kl 20:30 och att ingen musik eller höga ljud får förekomma efter kl 22:00.

Förslaget att justera bokningstiden så att lokalen kan städas dagen efter ett kvällsarrangemang är rimligt. Det måste dock vägas mot de som vill nyttja lokalen på dagtid. Därför anser styrelsen att bokningstiden ska justeras till kl 9:00 - 8:59.

Styrelsen yrkar

att motionen bifalles men med ändringen att bokningstiden blir kl 9:00 - 8:59.

Brf Mälaren - byte av stadgar till HSB Normalstadgar 2023

Byte eller uppdatering av våra stadgar kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Styrelsen presenterade till förra årets stämma 2024-05 23 ett förslag på nya stadgar. Främsta anledning till att ändra stadgarna är att anpassa dessa till aktuell lagstiftning och samtidigt har en språklig uppdatering genomförts.

Hela texten med ändringar markerade finns presenterad i Årsredovisningen för 2023 som finns på vår hemsida.

https://www.hsb.se/contentassets/c4438717628e4b6a9c9aeb492696f8e2/arsredovisning_23_malaren_4044.pdf

Föreningsstämman 2024 beslutade enhälligt att anta detta förslag.

Nu presenteras samma förslag på årets föreningsstämma 2025-04-23 för en andra läsning och beslut. Det tidigare förslaget måste antas i sin helhet utan några ändringar.

Kravet är också att detta andra beslut måst ske med minst två tredjedelar (2/3-delar) majoritet av de röstande vid denna andra föreningsstämma.

Vid ett sådant godkännande på årets föreningsstämma skall de nya stadgarna signeras och registreras hos bolagsverket. När det är klart gäller de nya stadgarna.

Styrelsen
Brf Mälaren

Poolbil – elbil Styrelsens proposition till Årsstämma 2025-04-24

Under slutet 2023 upphandlades i enlighet med beslut på Årsstämma att Kinto Share placerade en elbil som poolbil fr o m 2024-01-01.

Villkor var en klumpsumma på 1900 kr + moms/per månad för både parkering och elkostnad. Indikerades att elkostnad kunde förväntas runt 500 kr/ månad. I starten gavs viss rabatt till medlemmar i Brf Mälaren.

I oktober kom Kinto Share med en uppsägning av avtalet då de nu fann utnyttjandegraden alldeles för låg. Avtalet sades upp för avslut 2024-12-31.

En uppföljning av ekonomiskt resultat för föreningen bör göras på basis av alternativ intäkt för en vanlig parkeringsplats om den hyrs av en medlem. Vi har ju inte alla laddboxar använda av medlemmar.

Intäkt	12x1900 kr=	22 800 kr
Kostnader		
Alternativ intäkt: kvartal 1	3x1100kr=	3 300 kr
kvartal 2-4	9x1400kr=	12 600 kr
Elförbrukning	2614 kWh x 2,69 kr=	7 032 kr
Resultat		- 132 kr

Vi har således inte fått hel kostnadstäckning men vi bör ändå kunna se positivt på detta projekt. Vi bör ändå notera att Kinto Share ansåg att utnyttjandet var för lågt. Hade utnyttjandet varit större hade vår kostnad för el varit större.

Om jämförelse skulle göras med hyreskostnad som medlemmar betalar för utnyttjande av laddbox blir kalkylen 3300 kr sämre.

Alternativa hyrbilar, elbilar som poolbil

Styrelsen undersökte omedelbart möjligheter för andra leverantörer av poolbilar.

Aimo Park: lovade komma tillbaka men trots påminnelser fick vi ingen återkoppling. De hade i ursprungligt svar meddelat att de bara skulle ställa dit bil.

Bilpoolen: Betalar ingen hyra för parkeringsplatsen. Föreningens medlemmar som önskar får ett medlemskap "Bilpoolen light" utan kostnad och betalar sedan vid hyra en timkostnad, milkostnad och elkostnad. Ingen garanti längd på medlemskap.

Volvo on demand: Meddelade att de stänger sin tjänst i januari 2025.

Hyre: Har bekräftat mottagande av vår förfrågan men har trots flera påminnelser inte återkommit med någon som helst reaktion.

OKQ8. Kan leverera bil men betalar ingen hyra av parkeringsplats. Den kostnaden är för föreningen.

Styrelsens bedömning och förslag till beslut av föreningsstämman:

Vi anser att det skulle innebära en oacceptabel kostnad (22 500 kr) för föreningen och subvention till utyraren om de inte betalar hyra för parkeringsplatsen. **Styrelsen förslår därför att föreningsstämman beslutar att:**

-projektet poolbil avslutas

-parkeringsplatsen hyrs ut till medlem som står i kör för parkeringsplats.

Styrelsen

Valberedningens förslag till antal styrelseledamöter och suppleanter till Brf Mälarens årsstämma 2025:

Valberedningen föreslår ett oförändrat antal ledamöter. d v s 8 ordinarie ledamöter (varav en tillsatt av HSB) och 3 suppleanter.

Valberedningens förslag till styrelse:

Ledamöter som kvarstår till årsstämman 2026

Ordinarie: Bengt Eurén 2024 – 2026

Val av styrelse och suppleanter

Ordinarie: Pär Arvstrand 2025 – 2027 omval
Lena Söderblom 2025 – 2027 omval
Anna Borgsten Fingerle 2025 – 2027 nyval
Örjan Björklund 2025 – 2027 nyval
Camilla Bengtsson 2025 – 2027 nyval
Elin Linnarsson 2025 – 2027 nyval

Suppleanter: Hans Wermeling 2025 – 2027 omval
Eva Carlsson Werle 2025 – 2026 nyval
Mattias Pettersson 2025 – 2026 nyval

Val av revisor och revisorsuppleant

Ordinarie: Joakim Cejie 2025 – 2026
Suppleant: Fredrik Hedman 2025 – 2026

Förslag till arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar.

Valberedningen föreslår:

Ett oförändrat fast styrelsearvode på 3 prisbasbelopp att fördelas på styrelseledamöter, ett oförändrat sammanträdesarvode på 800 kronor per beviljat sammanträde och en middag för styrelsens medlemmar.

Att 0,5 prisbasbelopp avsätts i budgeten till projektarbete som utförs av medlemmar i föreningen (icke styrelsemedlemmar)

Ett oförändrat arvode till revisorerna på 15 % av basbeloppet att fördelas efter arbetsinsats.

För valberedningen

Yvonne Holmkvist (sammankallande)

Eva Fredriksson

Heli Hirsch

Styrelsen föreslår dessutom:

Ett oförändrat arvode till valberedningen på 33% av ett basbelopp att fördela mellan dem och en middag.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisningsoch värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor