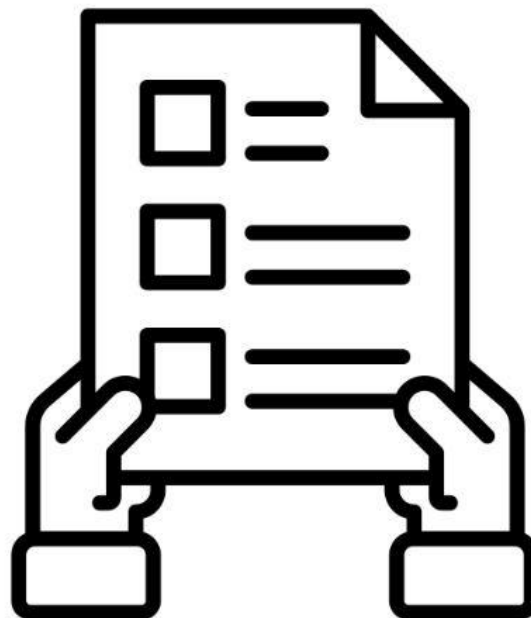


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Mallen 9
769608-4149



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	8

Ekonomi

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

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Mallen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Mallen 9 med adresserna Tjustgatan 5-7, Åsögatan 100 och Västgötagatan 18. Husen byggdes mellan åren 1964 och 1971 av AB Östgötabyggen efter ritningar av Henrik Borendal. Brf Mallen 9 bildades 2002 och den 5 november samma år övertog föreningen fastigheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Brf Mallen 9 äger marken där föreningens hus står. Brf Mallen 9 har 95 lägenheter, varav 90 är upplåtna med bostadsrätt och 5 är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också elva lokaler, som samtliga upplåts med hyresrätt, och ett garage med 80 bilplatser varav 41 st med möjlighet till elbilsladdning samt åtta mc-platser.

Aktuellt i verksamheten

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

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

Alla hyreskontrakt är indexerade. Trots starka lokalhyresintäkter är Mallen 9 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gröna innergård är en härlig oas för att träffa grannar och vänner, eller bara slappna av i solen under sommarhalvåret. Populärt för Student, barnkalas och födelsedagsfirande eller en middag med vänner. Gården fungerar utmärkt som social yta även vintertid och föreningen har varje år ett traditionsenligt glöggfika för medlemmarna i december, Ett par städdagar en vår och en höst genomförs.

Under 2025 har fasadprojektet fortsatt med fasaderna mot Åsögatan och Västgötagatan samt taket. Syftet är dels att åtgärda skador på fasader och dels att byta värmeisolering till två skikt ny mineralull för att få lägre uppvärmningskostnader och ett bättre och jämnare inomhusklimat. Taken på föreningens hus har också bytts och tilläggsisolerats. Samt en översyn, lagning (där det funnits behov) samt tätning av fönster. Effekten har redan kunnat ses i lägre värmekurva.

Under året har föreningen tagit upp 13 MKR i nya lån för att finansiera tak, fönster och fasadrenovering.

Under hösten har föreningens samtliga avlopp spolats.

Under hösten 2025 har Restaurang Indian Garden överlåtits till en ny ägare.

Planering för föreningens kommande stambyte påbörjades under vintern.

Momsfrågan som föreningen tillsammans med Storholmen drivit väldigt framgångsrikt gentemot Skatteverket fortsätter för år längre tillbaka i tiden.

Händelser efter Balansdagen

En hyreslägenhet kom intill föreningen i januari och den såldes i februari för 12 850 000 kr.

En lokal på plan -4 i garaget har gjorts om till 1 garageplats och 3 MC platser.

Föreningen deltar i ett initiativ tillsammans NordenPulse som heter Water for Tomorrow vars syfte är att med hjälp av AI och IoT teknik förebygga kostsamma vattensador.

Tillsammans med Storholmen och företag som jobbar inom området Ny teknik försöker vi hitta lösningar som kan förbättra men framförallt vars huvudsyfte är att hålla nere kostnaderna för fjärrvärme, el etc

Lägenhetsfördelning

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

Bostadsyta: 7 324 kvm

Övrig yta (lokaler, garage m.m.): 4 099 kvm

Total yta: 11 423 kvm

Mark till bostäder: 9 155 kvm

Mark till lokaler: 1 354 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret

Medlemsinformation

Antal medlemmar: Föreningen har vid årets slut 145 medlemmar

Lägenhetsöverlåtelse: Under året har 12 överlåtelse ägt rum

Andrahandsupplåtelse: Styrelsen har beviljat 5 st andrahandsupplåtelse. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter: Årsavgifterna har under året varit oförändrade

Övrigt: Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift om 2,5% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebar 1 470 kr.

Pantsättningsavgift debiteras om 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2025 innebar 588 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under året efter stämman i maj 2025 haft följande sammansättning:

Carolina Silverudd Lundbom	Ordförande
Anna Haupt	Vice ordförande
Peter Krusin	Kassör
Jannica Kjellander	Ledamot
Johan Johansson	Ledamot
Henrik Kindgren	Ledamot
Anders Falkeström	Suppleant
Andrea Do Pfeffer	Suppleant

Revisorer

Extern Revisor	Ordinarie Björn Sjödin Focus Revision
Intern Revisor	Ordinarie Tor Bakszt
	Suppleant Eva Magnusson

Valberedning

Maja Bakszt	Sammanställande
Hans Öberg	
Alan Chin	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025 på Åsöskolan. 35 medlemmar deltog på mötet, inklusive medlemmar som var representerade via fullmakter.

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 13 stycken protokollförda sammanträden under 2025, inklusive konstituerande styrelsemöte efter stämman. Utöver detta har styrelsens medlemmar tät kontakt via telefon, Whatsapp grupp och e-post.

Avtal

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts sedan 2007 av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsförvaltning

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

Hiss

St Eriks Hiss har löpande serviceavtal gällande Föreningens 3 st hissar.

Ventilation

Indoor Energy Living har avtal på årligt underhåll och övervakning av Ventilationen

Garage

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

Städning

Ren Standard sköter fastighetens städning.

Gårds och trädgårdsskötsel

Skötsel av planteringar på Innergård och förgård sköts av Ljuva Trädgård

Klottersanering och sopkärlsrengöring

Avtal med Klotterkonsulten

Tak

Avropsavtal med JP Schweits AB för snöröjning av taken. Avtal med Dimson för värme i tak, stuprör, takrännor samt årlig översyn.

Brandskydd

Avtal med MER Brandskydd för SBA och översyn av brandsläckare etc

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

El och Fjärrvärme

El Bra Miljöval med Nordic Green Energy
Fjärrvärme
Avtal med Exergi

Vatten och värmeledningar

Chemi Clean genomför årlig översyn av våra vatten och värmeledningar

Säkerhetsdörrar

Jimmy Jonssons Ståldörra levererar säkerhetsdörrar till föreningen

Vitvaror

Entema har ett serviceavtal på föreningens tvättstugor

Kameraövervakning

Securitas Direct sköter föreningen kameror i garage samt våning 6 resp 7 i respektive port

Fågelskyddsgruppen

Avtal för Måssäkring på föreningens tak.

Dygnet Runt Jouren

För akuta ärenden kvällar och helger

Underhållsplan

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

Hållbarhetsrapport

Bakgrund

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

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

Fordon och transport

Föreningen har flera cykelställ utomhus samt ett cykelrum i källaren för att underlätta för medlemmarna att äga och använda cyklar i vardagen.

I föreningens garage finns 41 st laddplatser. Genom att bidra till fler laddplatser i området gör föreningen det enklare för medlemmar och grannar att äga och köra mer klimateffektiva bilar.

El från förnybara energikällor

Föreningen har grönt elavtal med fast pris med profileffekt Förnybart

Energieffektivisering

I äldre fastigheter kan energieffektiviserande åtgärder minska energiförbrukningen avsevärt, vilket även ger sänkta kostnader för fastighetsägaren och de boende. Brf Mallen 9 har sedan tidigare bytt ut alla fönster mot energiglas och tvättstugor har utrustats med moderna maskiner som förbrukar mindre energi. Belysning i garage och våningsplan är kopplade till sensorer så att de endast tänds vid behov.

Biologisk mångfald

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

Sopsortering

Föreningens soprum med möjlighet till avfallssortering för föreningens medlemmar. Sorteringen bidrar till ökad miljönytta då matresterna kan bli till fordonsgas eller gödsel istället för att slängas med de vanliga soporna.

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

Föreningen förbereder för fastighetsnära källsortering i det egna soprummet till årsskiftet 2026-2027

Återbruk

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgifter och hyror	9 335	9 224	8 939	8 573	7 651
Driftnetto	3 819	3 537	2 755	3 413	3 606
Resultat efter finansiella poster	-1 288	-1 074	-1 930	-767	-506
Balansomslutning	175 018	167 073	163 807	165 712	165 169
Fond för yttre underhåll	15 985	13 733	12 083	10 898	9 532
Soliditet (%)	69	73	75	76	73
Kassalikviditet (%)	151	100	299	256	173
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	408	411	411	456	453
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 544	1 245	1 194	1 200	1 304
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 329	5 506	5 506	5 506	6 085
Lån/kvm totalyta (kr)	4 465	3 327	3 327	3 327	3 677
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	41	40	41	25	24
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	140	141	129	113	118
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	36	31	26	20	19
Energikostnad/kvm (kr)	217	213	196	158	161
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	126	111	99	33	39
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,8	2,8	3,0	1,2	1,1
Sparande/kvm totalyta (kr)	233	210	163	298	280
Räntekänslighet (%)	18,0	13,4	13,4	12,1	13,4
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30,0	30,0	31,0	36,0	36,0

Ytor enligt fastighetstaxeringsbeslut 2025 är 6 959 kvm bostadsrättsyta, 365 kvm hyresrättsyta och 4 099 kvm lokalyta, varav 1 159 kvm garage.

Upplysning vid negativt resultat:

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 625 781	44 380 048	13 733 521	-30 479 358	-1 074 163	122 185 829
Avsättning till fond för yttre underhåll			2 742 500	-2 742 500		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-491 291	491 291		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 074 163	1 074 163	0
Årets resultat					-1 288 414	-1 288 414
Belopp vid årets utgång	95 625 781	44 380 048	15 984 730	-33 804 730	-1 288 414	120 897 415

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-33 804 731
Årets resultat	-1 288 414
	-35 093 145
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	2 561 250
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-258 288
I ny räkning överföres	-37 396 107
	-35 093 145

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 355 131	9 224 493
Övriga intäkter		146 238	113 632
Erhållna ersättningar		3 203	75
Summa föreningens intäkter		9 504 572	9 338 199
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 547 097	-3 254 586
Förvaltningskostnader	4	-1 433 829	-1 595 536
Fastighetsskatt och -avgift		-629 780	-580 850
Arvoden och löner	5	-344 084	-343 581
Föreningens övriga kostnader		269 341	-26 356
Summa föreningens kostnader		-5 685 450	-5 800 909
Driftnetto		3 819 123	3 537 290
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Investeringar enligt underhållsplan		-258 288	-491 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 423 704	-2 976 523
Resultat efter investeringar och avskrivningar		137 131	69 476
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 924	120 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 447 469	-1 264 075
Summa finansiella poster		-1 425 545	-1 143 639
Resultat efter finansiella poster		-1 288 414	-1 074 163
Resultat före skatt		-1 288 414	-1 074 163
Årets resultat		-1 288 414	-1 074 163

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

170 475 422

160 286 747

Summa materiella anläggningstillgångar

170 475 422

160 286 747

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

36 310

480 197

Övriga fordringar

209 780

1 771 920

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

131 007

152 902

Summa kortfristiga fordringar

377 097

2 405 019

Kassa och bank

4 165 354

4 382 046

Summa omsättningstillgångar

4 542 451

6 787 065

SUMMA TILLGÅNGAR

175 017 873

167 073 811

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		140 005 829	140 005 829
Fond för yttre underhåll		15 984 730	13 733 521
Summa bundet eget kapital		155 990 559	153 739 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-33 804 731	-30 479 359
Årets resultat		-1 288 414	-1 074 163
Summa fritt eget kapital		-35 093 144	-31 553 522
Summa eget kapital		120 897 415	122 185 828
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	10 000 000	15 000 000
Övriga skulder		357 485	97 325
Summa långfristiga skulder		10 357 485	15 097 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	41 000 000	23 000 000
Leverantörsskulder		531 559	3 847 460
Övriga skulder		183 435	1 157 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 047 979	1 785 393
Summa kortfristiga skulder		43 762 973	29 790 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 017 873	167 073 811

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 288 414

-1 074 163

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 423 704

2 976 523

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 135 290

1 902 360

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

443 887

-286 051

Förändring av kortfristiga fordringar

1 584 035

-907 008

Förändring av leverantörsskulder

-3 315 901

3 435 794

Förändring av kortfristiga skulder

-711 784

30 527

Kassaflöde från den löpande verksamheten

135 527

4 175 622

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-13 972 379

-6 781 093

Bidrag avseende materiella anläggningstillgångar

360 000

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-13 612 379

-6 781 093

Finansieringsverksamheten

Mottagna depositioner

260 160

600

Upptagna lån

13 000 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 260 160

600

Årets kassaflöde

-216 692

-2 604 871

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 382 046

6 986 917

Likvida medel vid årets slut

4 165 354

4 382 046

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Skatter

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

Den kommunala fastighetsavgiften gällande bostäder sätts antingen som ett takbelopp eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken, om det ger en lägre avgift. Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet. Takbeloppet 2025 per lägenhet är 1.724 kr.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Energikostnad/kvm (kr)

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	2 835 888	2 835 888
Hyror	6 519 243	6 388 605
	9 355 131	9 224 493

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftkostnader	2 410 091	1 863 681
Skötselkostnader	766 275	838 313
Reparationskostnader	370 731	552 593
	3 547 097	3 254 587

Not 4 Förvaltningskostnader

	2025	2024
Fastighetsförsäkring	136 500	123 014
Ekonomisk förvaltning	818 592	685 380
Teknisk förvaltning	0	1 374
Projektkostnader	33 065	408 583
Övriga förvaltningskostnader	445 672	377 185
	1 433 829	1 595 536

Not 5 Arvoden och löner

	2025	2024
Styrelsearvoden	234 000	228 999
Sociala avgifter på arvoden	73 207	71 637
Revisionsarvode	36 878	42 945
	344 085	343 581

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	1 884 444	1 835 304
Renoveringar/underhåll/hyresgästanpassningar	1 539 260	1 141 219
	3 423 704	2 976 523

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 115 982	197 334 890
Årets aktiverade renoveringar/underhållsåtgärder*	13 972 379	0
Årets pågående renoveringar/underhållsåtgärder	0	6 781 092
Bidrag från naturvårdsverket	-360 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 728 361	204 115 982
Ingående avskrivningar	-43 829 235	-40 852 712
Årets avskrivningar	-3 423 704	-2 976 523
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 252 939	-43 829 235
Utgående redovisat värde	170 475 422	160 286 747
Taxeringsvärden byggnader	146 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	226 000 000	244 600 000
	372 000 000	368 600 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,323	2026-01-28	13 000 000	13 000 000
Swedbank Hypotek	2,730	2028-01-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek	4,150	2026-02-25	15 000 000	15 000 000
Swedbank Hypotek	2,216	2026-03-28	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,331	2026-01-28	5 000 000	0
			51 000 000	38 000 000

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

Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 999 200	75 999 200
	75 999 200	75 999 200

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	106 096	89 083
Förutbetalda avgifter och hyror	1 466 436	1 290 803
Övriga interimsskulder	475 447	405 507
	2 047 979	1 785 393

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Stockholm, 2026- -

Caroline Silverudd Lundbom
Ordförande

Anna Haupt
Ledamot

Peter Krusin
Ledamot

Henrik Kindgren
Ledamot

Jannica Kjellander
Ledamot

Johan Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Tor Bakszt
Revisor

PENNEO

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

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

Henrik Rune Kindgren

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: 4f68d6866f21b7[...]f272f4111f3d9

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 08:15:27 UTC



Anna Karin Elisabet Haupt

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: 6f32a6b35bd998[...]88888f1431704

IP: 194.15.xxx.xxx

2026-04-29 08:26:53 UTC



Jannica Kjellander

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: 01a686f4b4787e[...]c0c766400e186

IP: 199.247.xxx.xxx

2026-04-29 08:30:16 UTC



Per Johan Örjan Johansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: 2e6d2dfc1fd3b4[...]a527808af91d6

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-04-29 17:21:11 UTC



PETER CARL WIFSTRAND KRUSIN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Mallen 9

Serienummer: d439b814831df9[...]b3b9b1fbfb95c

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-29 18:56:00 UTC



Marie Caroline Silverudd Lundbom

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Mallen 9

Serienummer: bbd3b87fb25182[...]7216a9d0b057e

IP: 90.227.xxx.xxx

2026-05-01 11:55:39 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

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

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

Tor Arvid Andersson Bakszt

Intern Revisor

Serienummer: 27df6934c82d9c[...]f9669d64e7dad

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-05-01 19:01:55 UTC



BJÖRN JOHANSSON SJÖDIN

Extern Revisor

På uppdrag av: Focus Revision AB

Serienummer: 8fd8926814ee27[...]0d70c5c40eec0

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-05-03 15:20:34 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.