



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mälartorget 4, Västerås

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Mälartorget 4, Västerås intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-21. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Packhuset 15	2006	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bergslagen Ömsesidigt

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 4 855 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 465 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Kuusela	Ordförande
Jarl Kenneth Öst	Ekonomiansvarig
Sture Eklund	Teknik- och informationsansvarig
Åsa Elisabet Andersson	Styrelseledamot
Camilla von Walden	Styrelseledamot
Eva Caroline Frisk	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Katrin Broman
Hans Anehag
Linda Stenman

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Annelie Finnberg Skoog Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021 ● Målning entré, trapphus och garageslussar
Målning/renovering dörrar och partier
- 2022 ● Garageport - Utbyte
Målning träpaneler
Tätning fasta fönster
Genomgång och service av ventilationssystem
Stamspolning/rörfräsning av avloppen
Installation av 31 st laddstationer i garage
- 2023 ● Porttelefoner - Utbyte
Förstärkt dörrar innanför entréer och cykelförråd med brytskydd
- 2024 ● Installation av värmekablar i stuprör
Installation av LED-belysning i trapphus med rörelsedetektor
- 2025 ● OVK
Åtgärdat puts- och färgsläpp på undertak balkonger
Utbyte av hisstelefoner
Nytt kylskåp i gästlägenheten

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	VAFAB
Bokningssystem och informationskärmar	Dinbox AB
Ekonomisk Förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Elnät, fjärrvärme och vatten	Mälarenergi AB
Hissar och garageport	Kone AB
Internetleverantör	Fibra
Parkeringsbevakning	Aimo Park
Teknisk förvaltare	Martin Sollander AB
TV och bredband	Sappa

Övrig verksamhetsinformation

Under året har bland annat: brandöversyn, okulärbesiktning av och åtgärder på fastigheten, åtgärder mot vattenansamlingar i garage, komplettering av häckar, borttagning av dåliga träd, översyn av radhusens förråd på innergård och upprättande av dokumentation av vår elanläggning utförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ordinarie amortering med 500 000 kr. En extra amortering med 500 000 kr.

Förändringar i avtal

Byte av TV leverantör från Tele2 till Sappa som då även inkluderar bredband i månadsavgiften.

Övriga uppgifter

Det har under året skett en överlåtelse. Föreningen har under året haft tre andrahandsuthyrningar. Gårdsfest genomfördes 22 augusti. Glöggmingel genomfördes 9 december.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 967 485	3 986 795	3 685 263	3 649 076
Resultat efter fin. poster	-790 392	-561 075	-154 269	-249 308
Soliditet (%)	66	66	66	65
Yttre fond	2 387 140	2 179 320	1 939 426	1 985 172
Taxeringsvärde	140 073 000	135 640 000	135 640 000	135 640 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	725	661	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,3	87,9	87,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 925	8 195	8 337	8 414
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 951	6 154	6 261	8 414
Sparande / kvm totalyta, kr	179	241	189	285
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	21	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	89	95	74	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	18	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	141	112	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,66	1,08	0,96
Räntekänslighet (%)	10,94	11,15	12,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar aktivt med föreningens ekonomi och för att undvika negativa överraskningar görs varje år en budget för nästa år och de två kommande åren, dvs en treårsbudget. Målet är att föreningens ekonomi skall vara välskött både på kort och lång sikt. Styrelsen har sen många år valt att teckna långa avtal, vilket visat sig vara gynnsamt.

Resultatet per 2025-12-31 var -790 392 kr, vilket är 553 000 kr sämre än budgeten från november 2024. De nya

avskrivningsreglerna, s k komponentavskrivning - som innebär att byggnadens olika komponenter (stomme, tak, fasad mm) skrivs av separat, har påverkat resultatet negativt med 563 000 kr. Bortsett från nämnda avskrivningar avvek resultat med 10 000 kr från budgeten. Kassaflödet, som inte påverkas av avskrivningar, från den löpande verksamheten var +1 003 000 kr (budgeterat +993 000 kr). Årlig amortering sker med 500 000 kr.

Föreningens ekonomiska ställning och beredskap i form av likviditet (outnyttjad kredit) är god.

Föreningens månadsavgifter höjdes med 10% fr o m 2026-01-01 och är därmed, för första gången, på en högre nivå än när föreningen bildades 2007.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 433 487	-	-	44 433 487
Upplåtelseavgifter	35 351 513	-	-	35 351 513
Fond, yttre underhåll	2 179 320	-212 399	420 219	2 387 140
Balanserat resultat	-2 633 209	-348 676	-420 219	-3 402 104
Årets resultat	-561 075	561 075	-790 392	-790 392
Eget kapital	78 770 036	0	-790 392	77 979 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 981 885
Årets resultat	-790 392
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-420 219
Totalt	-4 192 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	157 573
Balanseras i ny räkning	-4 034 923

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 967 485	3 986 795
Övriga rörelseintäkter	3	16 269	14 955
Summa rörelseintäkter		3 983 754	4 001 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 956 551	-2 409 610
Övriga externa kostnader	9	-178 691	-129 579
Personalkostnader	10	-147 547	-144 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 792 704	-1 208 316
Summa rörelsekostnader		-4 075 493	-3 891 904
RÖRELSERESULTAT		-91 739	109 846
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-123	1 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-698 530	-672 176
Summa finansiella poster		-698 653	-670 922
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-790 392	-561 075
ÅRETS RESULTAT		-790 392	-561 075

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	117 329 512	119 122 216
Summa materiella anläggningstillgångar		117 329 512	119 122 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 329 512	119 122 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 097	11 734
Övriga fordringar	13	611 043	554 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 766	67 304
Summa kortfristiga fordringar		705 906	633 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		705 906	633 271
SUMMA TILLGÅNGAR		118 035 417	119 755 487

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 785 000	79 785 000
Fond för yttre underhåll		2 387 140	2 179 320
Summa bundet eget kapital		82 172 140	81 964 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 402 104	-2 633 209
Årets resultat		-790 392	-561 075
Summa ansamlad förlust		-4 192 496	-3 194 284
SUMMA EGET KAPITAL		77 979 644	78 770 036
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	468 572	311 395
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	19 825 500
Summa långfristiga skulder		468 572	20 136 895
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 475 500	19 650 000
Leverantörsskulder		162 105	271 603
Skatteskulder		284 830	293 750
Övriga kortfristiga skulder		5 392	849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	659 375	632 354
Summa kortfristiga skulder		39 587 202	20 848 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 035 417	119 755 487

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-91 739	109 846
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 792 704	1 208 316
	1 700 965	1 318 162
Erhållen ränta	-123	1 254
Erlagd ränta	-725 649	-684 838
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975 193	634 579
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 744	-133 981
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-59 735	220 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	867 714	721 481
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	125 000	0
Amortering av lån	-1 125 000	-1 000 000
Förändring av checkräkningskredit	157 177	311 395
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-842 823	-688 605
ÅRETS KASSAFLÖDE	24 891	32 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 776	311 901
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	369 666	344 776

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mälartorget 4, Västerås är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	8,70 %
Fasader	2,49 %
Balkonger	4,35 %
Fönster	2,17 %
Stamledningar VA	2,49 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	8,70 %
Ventilation	4,35 %
El	2,49 %
Hissar	4,35 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 518 532	3 518 532
Hysesintäkter garage	317 713	335 850
Hysesintäkter garage, moms	68 460	68 040
Hysesintäkter p-plats	15 608	15 780
Fast tillägg elbilsladdning	875	0
Elintäkter laddstolpe	0	1 500
Elintäkter laddstolpe moms	23 603	26 017
Städavgifter	0	200
Sophämtning	0	1 000
Nycklar/lås vidarefakturerering	963	0
Övernattnings-/gästlägenhet	8 400	10 750
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	2 940	3 391
Överlåtelseavgift	2 940	4 059
Administrativ avgift, moms	539	0
Administrativ avgift	2 793	1 617
Andrahandsuthyrning	4 000	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	3 967 485	3 986 795

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	6 333
Försäkringsersättning	16 269	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 622
Summa	16 269	14 955

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	191 256	185 991
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 985	3 238
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 947	3 206
Städning enligt avtal	0	-1 633
Städning utöver avtal	0	1 438
Hissbesiktning	8 994	10 139
Brandskydd	0	1 135
Gårdkostnader	99	4 980
Gemensamma utrymmen	45	16 373
Sophantering	4 500	9 000
Garage/parkering	1 375	1 375
Snöröjning/sandning	23 429	85 433
Serviceavtal	133 205	106 718
Mattvätt/Hyrmattor	19 240	19 224
Förbrukningsmaterial	590	3 818
Summa	402 665	450 436

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	4 535	15 921
Tvättstuga	12 748	24 578
Trapphus/port/entr	0	875
Dörrar och lås/porttele	8 883	8 990
VVS	31 805	19 847
Värmeanläggning/undercentral	7 375	0
Ventilation	3 398	2 435
Elinstallationer	9 465	107 428
Tele/TV/bredband/porttelefon	20 372	0
Hissar	10 955	10 676
Tak	36 625	29 350
Fönster	7 657	0
Balkonger/altaner	46 750	0
Mark/gård/utemiljö	4 108	44 995
Garage/parkering	0	919
Vattenskada	0	311 417
Summa	204 675	577 431

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	8 448	0
Gemensamma utrymmen	25 000	0
Ventilation	74 625	0
Elinstallationer	0	145 461
Hiss	49 500	0
Garage/parkering	0	66 938
Summa	157 573	212 399

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	177 728	154 771
Uppvärmning	574 078	612 066
Vatten	150 991	145 238
Sophämtning/renhållning	64 416	73 744
Summa	967 213	985 819

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 595	10 678
Kabel-TV	22 900	24 948
Fastighetsskatt	136 930	147 900
Summa	224 425	183 526

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	329
Tele- och datakommunikation	6 168	3 190
Revisionsarvoden extern revisor	26 650	25 625
Styrelseomkostnader	15 978	14 960
Fritids och trivselkostnader	2 513	1 095
Föreningskostnader	4 139	5 124
Förvaltningsarvode enl avtal	82 267	59 391
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	4 410	5 160
Administration	18 793	5 823
Konsultkostnader	6 869	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 050	0
Summa	178 691	129 579

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 200	114 600
Arbetsgivaravgifter	32 347	29 799
Summa	147 547	144 399

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	694 229	664 169
Ränta checkräkning	4 293	7 302
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	705
Summa	698 530	672 176

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 788 098	133 788 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 788 098	133 788 098
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 665 882	-13 457 566
Årets avskrivning	-1 792 704	-1 208 316
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 458 586	-14 665 882
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	117 329 512	119 122 216
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 178 407</i>	<i>21 178 407</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	106 369 000	102 936 000
Taxeringsvärde mark	33 704 000	32 704 000
Summa	140 073 000	135 640 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	241 377	205 603
Skattefordringar	0	3 855
Transaktionskonto	369 666	344 760
Borgo räntekonto	0	15
Summa	611 043	554 234

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 985	8 623
Förutbet försäkr premier	56 000	53 395
Förutbet kabel-TV	15 233	0
Upplupna intäkter	548	5 286
Summa	79 766	67 304

NOT 15, CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2025-12-31	2024-12-31
Checkräkningskredit	468 572	311 395
Summa	468 572	311 395

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-09-18	2,23 %	13 470 000	13 470 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,94 %	20 325 500	20 325 500
Nordea	2026-10-02	2,25 %	4 680 000	5 680 000
Summa			38 475 500	39 475 500
Varav kortfristig del			38 475 500	19 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 975 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	306	306
Uppl kostn el	34 789	15 044
Uppl kostnad Värme	64 113	62 526
Uppl kostn räntor	38 299	65 418
Uppl kostn vatten	12 187	11 370
Uppl kostnad arvoden	117 600	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 950	36 007
Förutbet hyror/avgifter	355 131	327 083
Summa	659 375	632 354

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

56 900 000

2024-12-31

56 900 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av månadsavgiften med 10% från 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Västerås

Åsa Elisabet Andersson
Styrelseledamot

Camilla von Walden
Styrelseledamot

Eva Caroline Frisk
Styrelseledamot

Jarl Kenneth Öst
Ekonomiansvarig

Jörgen Kuusela
Ordförande

Sture Eklund
Teknik- och informationsansvarig

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

Ernst & Young AB
Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 11:25

DOCUMENT ID:

SJbxzOV-oZI

ENVELOPE ID:

SkxM04bobx-SJbxzOV-oZI

DOCUMENT NAME:

Brf Mälartorget 4, Västerås, 769614-8589 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

71c686b112609414ba24ea883dc192d8a1f47c1a2174c32d96883ea7b1fec00964e24bccbe760553f4995868a92fb16cd0a97dac0d26a9a75df069fa993c3725

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STURE EKLUND sture.l.eklund@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 13:59 25.03.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.63
2. NIILLO JÖRGEN KUUSELA jorgen.kuusela2@outlook.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 16:02 25.03.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 137.133.17.135
3. Jarl Kenneth Öst kenneth.ost@live.se	 Signed Authenticated	25.03.2026 20:39 25.03.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.219.202
4. Åsa Elisabet Andersson aasa722@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 21:24 25.03.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.41
5. Eva Caroline Frisk caroline68.cfc@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:48 26.03.2026 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.246.83
6. BIRGITTA CAMILLA VON WALDEN camilla.vonwalden@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 18:51 26.03.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 185.165.174.173
7. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@see.ey.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 09:34 27.03.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.175

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mälartorget 4, Västerås, org.nr 769614-8589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälartorget 4, Västerås för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Mälartorget 4, Västerås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.03.2026 09:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.03.2026 11:25

DOCUMENT ID:

Byef_4Wibl

ENVELOPE ID:

rylG_4ZsWg-Byef_4Wibl

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Mälartorget 4.pdf

2 pages

SHA-512:

101311c846d5a5494b23883c4982bba350f2d457391d2
744aecb3976fa8d5f87e54d84f198e5f9c620f8ad8dc560
6a34e79810c336dbd2cdca862b6b517c9d21

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELIE FINNBERG SKO OG	Signed	27.03.2026 09:35	eID	Swedish BankID
annelie.finnberg.skoog@s e.ey.com	Authenticated	27.03.2026 09:34	Low	IP: 213.115.249.175

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed