MBF
MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Årsredovisning
med bilagor
för

BRF MÄLAREN 4

2025

Bostadsrättsföreningen
MÄLAREN 4

Stallarholmen 2026-05-18

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MÄLAREN 4

Tid: Måndagen den 8 juni 2026, kl. 18:00
Plats: Gula Industrihuset

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
3. Val av ordförande på stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Ev. val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Mälaren 4, Stallarholmen
Org nr 716424-0785

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 5
- balansräkning 6
- kassaflödesanalys 8
- tilläggsupplysningar 9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Johan Stanell	Ordförande	2026	
Asko Grön	Ledamot	2026	
Annelie Ström	Ledamot	2026	
Thomas Stenqvist	Ledamot	2026	(Avflyttad)
Sophia Backtoft	Suppleant	2026	

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stallarholmen, Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes LR Nolér AB.

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

Föreningsstämman reserverade 55 000 kr i arvode till styrelsen.

Fastighetsbeteckning:	Toresunds-Sundby 1:50, Strängnäs (småhusenhet)
Adress:	Rosendalsvägen i Stallarholmen
Byggår:	1992
Taxeringsvärde:	20 982 000 varav byggnadsvärde 15 048 000 kr
Lägenhetsfördelning:	22 lägenheter fördelade på 7 huskroppar
	3 rum och kök 6 st
	4 rum och kök 16 st
Total boyta:	2 120 m²
Fastighetens areal:	10 338 m²
P-anläggning:	22 st Carportar

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Vid årets slut hade föreningen 30 medlemmar (29).

Föreningen har en egenupprättad underhållsplan av enklare karaktär, utan prisuppgifter, som löper fram till 2028.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 så har föreningen låtit måla om fasaderna.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2026.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	1 477 098	1 469 249	1 461 071	1 456 399
Resultat efter finansiella poster	kr	-811 947	143 471	-171 529	311 682
Soliditet	%	21	26	25	26
Likviditet	%	1 000	1 338	1 200	1 055
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686	686	686
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	686	686	686	
Skuldsättning per kvm	kr	4 421	4 422	4 424	4 425
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 421	4 422	4 424	4 425
Energikostnad per kvm	kr	95	71	65	55
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,4	6,4	6,4	6,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,4	6,4	6,4	
Sparande per kvm	kr	210	268	320	202
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,51	99,03	99,59	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel och värme ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med kostnader för försäkringsskada 2024.

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2028.

Årets förlust beror på periodiskt underhåll som uppgår till 1 097 tkr. Föreningen har tillfredsställande sparande.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	840 084	992 770	1 346 479	143 471
Reservering till yttre fond		424 000	-424 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-146 610	146 610	
Balansering av föregående års resultat			143 471	-143 471
Årets resultat				-811 947
Belopp vid årets utgång	840 084	1 270 160	1 212 560	-811 947

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 212 559
Årets resultat	-811 947
	400 612
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	45 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 097 178
I ny räkning balanseras	1 452 590
	400 612
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-811 947
Dispositioner	1 051 978
Årets resultat efter dispositioner	240 031
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	218 182

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 477 098	1 469 249
Summa rörelseintäkter		**1 477 098**	**1 469 249**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-694 201	-741 814
Periodiskt underhåll	5	-1 097 178	-146 610
Övriga externa kostnader	6	-127 958	-110 157
Arvoden och personalkostnader	7	-72 280	-89 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-159 398	-159 398
Summa rörelsekostnader		**-2 151 015**	**-1 247 113**
Rörelseresultat		***-673 917***	***222 136***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	40 012	64 530
Räntekostnader		-178 042	-143 195
Summa finansiella poster		**-138 030**	**-78 665**
Resultat efter finansiella poster		***-811 947***	***143 471***
Årets resultat		***-811 947***	***143 471***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-811 947	143 471
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 097 178	146 610
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-45 200	-424 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**240 031**	**-133 919**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	9 828 336	9 973 334
Inventarier, verktyg och installationer	10	54 050	68 450
Summa materiella anläggningstillgångar		*9 882 386*	*10 041 784*
Summa anläggningstillgångar		**9 882 386**	**10 041 784**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	532	530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 168	33 258
Klientmedel i SHB		1 339 531	2 000 328
Summa kortfristiga fordringar		*1 386 231*	*2 034 116*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		833 085	833 085
Summa kassa och bank		*833 085*	*833 085*
Summa omsättningstillgångar		**2 219 316**	**2 867 201**
Summa tillgångar		**12 101 702**	**12 908 985**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		840 084	840 084
Fond för yttre underhåll		1 270 160	992 770
Summa bundet eget kapital		*2 110 244*	*1 832 854*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 212 559	1 346 479
Årets resultat		-811 947	143 471
Summa fritt eget kapital		*400 612*	*1 489 950*
Summa eget kapital		**2 510 856**	**3 322 804**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	6 368 905	6 096 655
Summa långfristiga skulder		**6 368 905**	**6 096 655**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	3 003 000	3 278 250
Leverantörsskulder		28 104	17 605
Skatteskulder		15 293	14 156
Övriga skulder	14	18 360	17 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 184	161 644
Summa kortfristiga skulder		**3 221 941**	**3 489 526**
Summa eget kapital och skulder		**12 101 702**	**12 908 985**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-673 917	222 135
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	159 398	159 398
Utdelning	7 115	0
Erhållen ränta	19 350	64 530
Erlagd ränta	-178 042	-143 195
	-666 096	**302 868**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	635	-8 370
Ökning/minskning leverantörsskulder	10 499	800
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 835	-539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-657 797**	**294 759**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 000	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 000**	**-3 000**
Årets kassaflöde	**-660 797**	**291 759**
Likvida medel vid årets början	**2 833 413**	**2 541 653**
Likvida medel vid årets slut	**2 172 616**	**2 833 413**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt i enlighet med BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar mm. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2091
Laddstolpar	10 år	t.o.m. år 2032
Trädgårdstraktor	5 år	t.o.m. år 2026

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift
Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet
Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 455 048	1 455 048
Elavgifter - laddning elbil	16 664	5 310
Övriga intäkter	5 386	8 891
Brutto	1 477 098	1 469 249
Summa nettoomsättning	**1 477 098**	**1 469 249**

I årsavgiften ingår vatten, kabel-tv, bredband, samt upplåtelse av bilplats i carport för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	26 903	12 099
Reparationer, löpande underhåll *	125 447	255 172
Elavgifter	45 817	29 121
Vatten och avlopp	155 448	121 015
Renhållning	65 358	58 564
Försäkringar	53 993	52 592
Kabel-TV/Internet	57 272	55 886
Övriga fastighetskostnader	6 599	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	157 365	157 365
Summa driftskostnader	**694 202**	**741 814**

* 118 tkr avser vattenskada som återställts under 2024.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Takåtgärder	29 626	0
Målning fasad	1 067 552	0
Frånluftspump	0	86 000
OVK	0	18 000
Ballofix till vattenutkast	0	42 610
Summa periodiskt underhåll	**1 097 178**	**146 610**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyreskostnader	0	86
Förbrukningsinventarier	42 303	19 889
Kontorsmaterial	0	128
Revision	20 156	19 938
Föreningsmöten	980	1 112
Ekonomisk och administrativ förvaltning	41 185	39 830
Övriga förvaltningskostnader	15 305	23 387
Övriga externa tjänster	3 349	1 107
Medlems- och föreningsavgifter	4 680	4 680
Summa övriga externa kostnader	**127 958**	**110 157**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	55 000	55 000
Arvode övrigt	0	15 000
Sociala kostnader	17 280	18 809
Kostnadsersättning	0	325
Summa arvoden, personalkostnader	**72 280**	**89 134**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 171	38 463
Övriga ränteintäkter	13 726	26 067
Återbäring LF	7 115	0
Summa finansiella intäkter	**40 012**	**64 530**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 900 142	15 900 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 900 142	15 900 142
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 185 258	-6 040 260
Årets avskrivningar	-144 998	-144 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 330 256	-6 185 258
Utgående planenligt värde	9 569 886	9 714 884
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	258 450	258 450
Utgående planenligt värde	258 450	258 450
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**9 828 336**	**9 973 334**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 048 000	15 048 000
Taxeringsvärde mark	5 934 000	5 934 000
	20 982 000	20 982 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 982 000	20 982 000
	20 982 000	20 982 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	226 793	226 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	226 793	226 793
Ingående ackumulerade avskrivningar	-158 343	-143 943
Årets avskrivningar	-14 400	-14 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 743	-158 343
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	**54 050**	**68 450**

Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	532	530
Summa övriga kortfristiga fordringar	**532**	**530**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	3,01	2028-03-01	3 000 000
Stadshypotek	3,59	2029-06-30	275 250
Stadshypotek	1,20	2026-09-30	3 000 000
Stadshypotek	1,58	2027-03-01	3 096 655

Summa skulder till kreditinstitut	9 371 905
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-3 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-3 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 368 905
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	9 356 905

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	22 691 790	22 691 790
Summa ställda säkerheter	**22 691 790**	**22 691 790**

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	8 250	8 700
Sociala avgifter	8 640	9 111
Skulder till MBF	1 470	60
Summa övriga kortfristiga skulder	**18 360**	**17 871**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-05-08.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Johan Stanell
Ordförande

Asko Grön

Annelie Ström

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

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHAN STANELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-08 18:56:18 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Stanell

Johan Stanell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 213.112.86.60

ASKO GRÖN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-13 08:15:35 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Asko Antero Grön

Asko Grön

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 80.68.96.226

ANNELIE STRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-15 13:52:15 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Annelie Jasmine Ström

Annelie Ström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 176.10.147.123

JENS FORNENG Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-05-15 14:06:04 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mälaren 4, Stallarholmen
Org.nr 716424-0785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mälaren 4, Stallarholmen 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra 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 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 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 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.

Signerat 2026-05-15 14:05:39 UTC Oneflow ID 14616015 Sida 1 / 3

LR Revision & Redovisning
Örebro • Vingåker • Kumla • Lindesberg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mälaren 4, Stallarholmen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Örebro enligt min elektroniska underskrift

LR Nolér AB

_____
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Signerat 2026-05-15 14:05:39 UTC Oneflow ID 14616015 Sida 2 / 3

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JENS FORNENG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-15 14:05:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Gunnar Forneng

Jens Forneng

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.24.241.100