



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Residens Mälaren Samfällighetsförening Org.nr. 717913–6879

Räkenskapsåret 2025-01-01 — 2025-12-31



Styrelsen avger följande redovisning

Innehåll

Sida

Information om verksamheten	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av förvaltningsberättelsen	12
Resultatsammanställning och budget	13
Underhållsplan	14

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Residens Mälaren Samfällighetsförening (Sff) avger följande redovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Redovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Verksamheten

Förvaltning av ett boendekoncept

Residens Mälaren är ett boendekoncept för ägarlägenheter i Sjömärkets Samfällighetsförening. Ägarlägenheterna är delägare i Residens Mälaren Samfällighetsföreningen som förvaltar en gemensamhetsanläggning på markplan och som innehåller bekvämt möblerade möteslokaler med pentry, välutrustat gym, bastu och pool, bibliotek, garage samt affärslokaler (kontorsrum) för tjänsteföretag. Lokalerna är väl anpassade för äldre och för rörelsehindrade, vilket är samfällighetens huvudsakliga målgrupp.

En ägarlägenhet i Sjömärket Samfällighetsförening som är delägare i Residens Mälaren Samfällighetsförening består utöver själva lägenheten av en andel i Residens Mälarens lokaler med faciliteter. Dessa enheter är i princip odelbara även om separata avgifter betalas till respektive samfällighetsförening. I not 10 framgår de olika föreningarnas debitering och skuldsättning beräknad på ägarlägenhetens yta per 2025-12-31 samt lägenhetens totala avgift till föreningarna per m² och per månad.

Verksamheter som bedrivs är i huvudsak inriktad på tjänster och service till boende i deltagande ägarlägenheter. Detta med undantag för affärslokalerna som på kommersiella villkor hyrs ut till näringsidkare med verksamhet som är förenliga med samfällighetens inriktning enligt stadgar och stämmobeslut.

Ekonomisk utveckling

Residens Mälaren Samfällighetsförening har en stabil ekonomi med en god betalningsberedskap. Alla garage och parkeringsplatser har varit uthyrda. Cirka 40 gymkort har sålts till externa kunder, vilket ligger i nivå med vad som funnits lämpligt för att inte inskränka på medlemmarnas tillgång till gym och spa. Konferensmarknaden har varit synnerligen svag och förväntas att så förbli. Hyresintäkterna täcker ungefär 1/3-del av samfällighetens kostnader. Under 2025 har alla rum varit uthyrda.

Framtidsutsikter

Föreningen har en väl organiserad struktur för drift och underhåll med i huvudsak avtalsbundna leverantörer. Föreningen arbetar efter en plan för tekniskt underhåll för tidsperioden fram till 2060 och med en ekonomisk plan för samma tidsperiod .

Föreningens ändamål

Residens Mälaren Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning, Sjömärket ga:4 ingående i fastigheten Sjömärket 3. Den ingående lokalytan uppgår till 1 500 m² varav 600 m² garage. Deltagande fastigheter är: Sjömärket 4–21, 23–44 samt 46–50 tillsammans 45 ägarlägenheter. Ingående fastigheter har samma andelstal i föreningen 1/45-del vardera. Fastigheten Sjömärket 3 har 946 av 5523 (17,3 %) andelar i Sjömärket Samfällighetsförening. Fastighetstjänster som värme, el, vatten och sophämtning tillhandahålls genom Sjömärket samfällighet och ersätts genom betalning efter andelstal.

Den av Residens Mälaren Samfällighetsförening förvaltade fastigheten Sjömärket 3 betraktas inte av Skatteverket som taxeringsenhet och har således 0 kronor i taxeringsvärde. Detta då fastigheten uteslutande ägs av ägarlägenheter och betraktas ur skattesynpunkt som del av respektive ägarlägenhet.

Grundfakta om föreningen

Samfälligheten registrerades 2012-01-01 under namnet Lilla Sjömärket Sff.

2018 ändrades namnet till Residens Mälaren Samfällighetsförening.

Senast registrerade stadgar hos Lantmäteriet 2024-08-27

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-05-27

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Samverkan med Sjömärket Samfällighetsförening

Medlemmarna i Residens Mälaren Samfällighetsförening kontrollerar till nästan 90 % Sjömärket Sff. Med den bakgrunden har förvaltningen av föreningarna samordnats.

Förvaltningsform

Residens Mälaren Samfällighetsförening är **föreningsförvalttad**. Medlemmarna i samfällighetsföreningen väljer en styrelse som mellan de ordinarie föreningsstämmorna sköter förvaltningen av samfällighetens egendom enligt budget och instruktioner.

Styrelsen har, på föreningsstämmans uppdrag, baserat driften och underhållet av samfällighetens egendom på avtal med professionell förvaltare. Förvaltaren handhar, på styrelsens uppdrag och instruktioner, den löpande verksamheten.

Samfällighetens styrelse har under året avhållit 7 sammanträden. Sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-27 har styrelsen utgjorts av 5 ordinarie ledamöter.

Underhåll och finansiering

Samfällighetsföreningens tekniska underhålls- och förnyelseplan sträcker sig fram till år 2060.

För perioden fram till 2060 beräknas det tekniska underhållet kräva närmare 9 500 000 kr i dagens penningvärde (158 prisbasbelopp). Detta inkluderar 5 860 000 kr som enligt plan skall finansieras av fonderade medel samt 3 546 500 kr som utgör samfällighetens andel av Sjömärket Samfällighetsförenings planerade extra finansiering efter 2050 för stambyte och fasadbesiktning.

Residens Mälaren Samfällighetsförenings andel (17,3%) av Sjömärket Samfällighetsförenings årliga avsättning till underhåll ingår i avgiften till Sjömärket Sff.

Medlemmarna uppmärksammas på att i samfälligheten ingående fastigheter (ägarlägenheter och lokaler) är efter andelstal (1/45-del) ansvariga för att finansiera underhållsåtgärder som inte täcks av tillgängliga medel i samfällighetsföreningen.

För samfällighetens underhållsbehov krävs en årlig avsättning till underhållsfond med cirka 2 prisbasbelopp per år.

Underhållsåtgärder 2025

Under redovisningsåret har följande större underhållsarbeten genomförts:

- uppgradering av styrsystem för pool samt återställningsåtgärder efter åsknedslag
- utbyte av lysrörsarmatur i gym till led-ljus

Planerat underhåll

Den tekniska underhållsplanen i sammandrag visas på sidan 14.

Lån

Samfälligheten har per balansdagen banklån om 12 020 833 kr vilket motsvarar 267 130 kr per ägarlägenhet. Lånen är amorteringsfria till 2032-03-30 och skall därefter amorteras med 340 000 kr årligen.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Lånevillkor

Samfälligheter anses av kreditgivare ha sämre kreditvärdighet än andra bolånetagare på grund av besvärlig lagstiftning. Samfälligheter betalar en högre låneränta än vad som gäller för bolån till bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Samfällighetens låneräntor är dock skattemässigt avdragsgilla hos medlemmarna vilket i stort sett kompenserar för de högre räntenivåer som bankerna belastar samfälligheter med jämfört med bostadsrättsföreningar. Det ger dock alltid en lägre kostnad för samfälligheten och delägare om finansiering sker direkt av medlemmarna.

Försäkring

Sjömärket Samfällighetsförenings egendom är fullvärdesförsäkrad med Residens Mälarens Sff som medförsäkrad.

Principer för fastställande av medlemsavgift

Medlemsavgiften justeras årligen från den 1 januari efter utvecklingen av konsumentprisindex (KPI) under den senaste 12 månaders perioden oktober till oktober. Avgiften från 2026-01-01 är 2 472 kr.

Styrelsearvode

Till styrelsen har i arvode utbetalats 0 kr.

Residensklubben

De boende samlas i Residensklubben vars uppgift är att stödja och bidra till förverkligandet av Residens Mälarens boendekoncept genom att skapa mervärde och trivsel för de boende som till huvuddelen består av en mogen åldersgrupp. Klubben är en viktig del för gemenskap och är en naturlig mötesplats för umgänge, underhållning, föredrag, litteratur, motion, resor mm.

Residensklubben är juridiskt fristående från samfällighetsföreningen. Av praktiska skäl har samfälligheten låtit inkludera Residensklubbens ekonomiska verksamhet i samfällighetsföreningens redovisning. Klubbens ekonomiska verksamhet särredovisas i samfällighetens bokföring och faller lagstiftningsmässigt under samfällighetens ansvar. Residensklubben orsakar ingen ekonomisk skada för samfälligheten då verksamheten bekostas av egna intäkter och redovisas separat.

Residensklubbens intäkter uppgick 2025 till 126 094 kr (få 88 913 kr) och kostnader till 125 658 kr (få 86 798 kr).

Under 2025 har Residensklubben genomfört aktiviteter vid 45 tillfällen med 886 deltagare. Till det kommer medlemmarnas "fasta" aktiviteter som yoga, qigong, bridge, bokcirkel, golf, grillkvällar mm.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per andel (ägarlägenhet)	28 510 kr	28 800 kr	27 037 kr	26 400 kr	21 000 kr
Skuldsättning (banklån) per andel	267 130 kr	267 556 kr	343 777 kr	350 952 kr	358 512 kr
Lån per m ² (obs enbart bottenvåningen)	8 026 kr	8 026 kr	10 313 kr	10 529 kr	10 755 kr
Utfört underhåll & förbättringar per m ²	142 kr	104 kr	74 kr	40 kr	69 kr
Avskrivningar per m ²	218 kr	218 kr	218 kr	226 kr	226 kr
Likvida medel per m ²	705 kr	421 kr	2 400 kr	235 kr	176 kr
Räntetäckningsgrad	118 %	210 %	150%	106%	7%
Räntekänslighet en procent höjd ränta ökar avgift	9 %	9 %	13 %	13 %	17 %

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 778 805	2 730 191	2 741 188	2 135 382	1 460 393
Resultat efter finansiella poster	100 149	802 675	322 711	135 290	-540 807
Balansomslutning	15 306 164	15 205 543	18 578 044	15 515 870	15 879 05
Likvida medel	1 057 510	632 870	1 154 348	352 091	264 776
Soliditet (%)	17	17	10	neg	neg

Förändringar i eget kapital (EK)

	Bundet EK	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång	114 600	1 717 089	802 675	2 519 764
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		802 675	-802 675	0
Avsättning till underhållsfond	500 000	-500 000		-500 000
Uttag ur underhållsfond	-150 000	150 000		150 000
Årets resultat	0	0	100 149	100 149
Belopp vid årets utgång	464 600	2 169 764	100 149	2 269 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 169 764
Årets resultat	100 149
Summa	2 269 913

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

lanspråktagande av medel ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	-120 000
Balanseras i ny räkning	2 149 913

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 778 806	2 730 191
Övriga rörelseintäkter		42 962	495
Summa rörelsens intäkter m.m.	2	2 821 768	2 730 686
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-777 751	- 717 639
Avgift till Sjömärket Sff		-491 148	- 483 408
Fastighetsunderhåll	3	-213 444	-156 270
Återföring moms 2022-2023	4	0	851 981
Övriga externa kostnader		-357 789	-387 934
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar		-324 723	-324 723
Summa rörelsens kostnader		-2 164 855	-1 217 993
Rörelseresultat		656 913	1 512 693
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 389	14 762
Räntekostnader och liknande kostnader		-559 153	-724 780
Summa resultat från finansiella poster		-556 764	-710 018
Resultat efter finansiella poster		100 149	802 675
Resultat före skatt		100 149	802 675
Årets resultat		100 149	802 675

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 881 931	14 206 654
Summa anläggningstillgångar		13 881 931	14 206 654
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200 067	216 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 805	122 787
Summa kortfristiga fordringar		334 872	339 003
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 057 510	632 870
Residensklubbens kassa		31 851	27 016
Summa kassa och bank		1 089 361	659 886
Summa omsättningstillgångar		1 424 233	999 889
Summa tillgångar		15 306 164	15 205 543
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital			
Underhålls och förnyelsefond	7	464 600	114 600
Summa bundet eget kapital		464 600	114 600
Fritt eget kapital			
Årets resultat		2 169 764	1 717 090
		100 148	802 675
Summa fritt eget kapital		2 269 912	2 519 765
Summa eget kapital		2 734 512	2 634 634
Långfristiga skulder			
Banklån	8	12 020 833	12 040 000
Summa långfristiga skulder		12 020 833	12 040 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av lån hos bank	8	0	0
Leverantörsskulder		245 776	205 617
Övriga skulder		43 406	48 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 637	276 854
Summa kortfristiga skulder		550 819	531 179
Summa eget kapital och skulder		15 306 164	15 205 343

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not	
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital och före fastighetsunderhåll		
Rörelseresultat	100 149	802 675
Fastighetsunderhåll konto 4550	3 213 444	156 270
Avskrivningar	324 723	324 723
Summa kassaflöde från löpande verksamhet	638 316	1 283 668
Minskning(+)ökning(-) av kundfordringar	16 149	109 458
Minskning(+)ökning(-)av korta fordringar	- 12 018	-26 105
Minskning(-)ökning(+)av leverantörsskulder	40 159	-36 182
Minskning(-)ökning(+)av kortfristiga skulder	- 20 519	-709 029
Summa förändring av rörelseresultat	23 771	-661 858
A. Summa kassaflöde från den löpande verksamheten	662 087	621 810
B. Fastighetsunderhåll konto 4550	-213 444	-156 270
C. Förändring långfristiga lån	-19 167	-3 429 964
Summa kassaflöde (A+B+C)	429 476	-2 964 424
Likvida medel vid periodens början	659 886	3 624 312
Summa kassaflöde enligt ovan	429 476	-2 964 424
Summa likvida medel vid periodens slut	1 089 361	659 886

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med bokföringslagen.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader	50

2 Intäkter

Medlemsavgifter

Medlemsavgifter tas ut efter deläggande fastighets andelstal i samfälligheten fastställt av Lantmäteriet. Alla 45 delägare har samma andelstal. Avgiften har varit 2 450 kr per månad från och med 2025-07-01

3 Fastighetsunderhåll

Kostnader för fastighetsunderhåll och förbättringsåtgärder kostnadsförs som regel det år åtgärden genomförs. Kostnader som överstiger ½-prisbasbelopp redovisas på eget konto 4550 och behandlas särskilt i kassaflödesanalysen. Underhålls- och förbättringsarbeten balansförs inte utan direktavskrives.

Avtalsbundna leverantörer 2025

Viva Voce AB (Marie Björklund)	Förvaltning, Föreningens administration och leverantörskontrakt
Joy Lab HB (Kajsa Berglind)	Bokföring, skattedeklarationer, kassahantering, bokslut.
Viva Voce AB	Städning bottenvåning inkl. gym, Fönstertvätt, Spindelsanering,
Viva Voce AB	Skötsel pool

Underhålls- och förbättringsåtgärder

2025	Utbyte belysning i gym i led	2022	Inbrottsskada - försäkringsskada
2025	Uppgradering teknik i pool	2022	Byte sandfilter i poolen
2024	Lagning av skada på poolvägg	2022	Omläggning golv i entreprenörssrum
2024	Möbler till Mälarrummet	2022	Övervakningskameror
2024	Byte av markiser	2021	Övervakningskameror
2023	Byte av markiser	2021	Bastuaggregat
2023	Konferensutrustning	2019	Pentry
2023	Uppdatering av nödbelysning		
2023	lordningställande av utrymme för ledarhund		

Underhållsplan 2026–2060 se sammanställning på sidan 14

4 Återföring moms

Se förvaltningsberättelsen för 2024

5 Medelantal anställda

Samfälligheten har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 236 172	16 236 172
Utgående anskaffningsvärden	16 236 172	16 236 172
Ingående avskrivningar	-2 029 518	-1 704 795
Årets avskrivningar	-324 723	-324 723
Utgående avskrivningar	-2 354 241	-2 029 518
Redovisat värde	13 881 931	14 206 654

7 Fond för underhåll och förnyelse.

Samfällighetens tekniska underhållsplan sträcker sig fram till 2060 och visas i sammandrag på sidan 14.

Fonderade medel täcker cirka 5 % av behovet fram till 2060

Enlig föreningens stadgar antagna 2024-04-15 skall minst 2 prisbasbelopp årligen avsättas till underhålls- och förnyelsefond. Underhålls- och förnyelseåtgärder finansieras ur nämnda fond. I det fall fonderade medel är otillräckliga uttaxeras medelsbristen, efter stämmobeslut, direkt hos medlemmarna efter andelstal.

8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån/skuld redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut	12 020 833	12 040 000
Lånen löper för närvarande amorteringsfritt. Amorteringar återupptas senast 2032-03-30 med 340 000 kr per år.		
Summa	12 020 833	12 040 000

Lån hos Swedbank 2025-12-31
5 440 000 kr ränta 4,24% bunden till 2028-09-25
3 290 833 kr ränta 4,49% bunden 3 månader. Omsätts 2026-03-28
3 300 000 kr ränta 4,49% bunden 3 månader. Omsätts 2026-03-28

9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000
Summa ställda säkerheter	17 500 000	17 500 000

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Not 10. Lån och avgifter per 2025-12-31

Fastighet. Sjömärket:	Lägenhetens yta m ²	Andel i samfälligheten	Andel av lån	Lån per m ² lägenhet	Avgift per m ² lägenhet Residens Mälaren	Avgift per m ² lägenhet Sjömärket	Total avgift per m ² lägenhet	Summa månadsavgift 2025
4	100	1	267 130 kr	2 671 kr	285 kr	519 kr	804 kr	6 701 kr
5	89	1	267 130 kr	3 001 kr	320 kr	519 kr	839 kr	6 225 kr
6	100	1	267 130 kr	2 671 kr	285 kr	519 kr	804 kr	6 701 kr
7	89	1	267 130 kr	3 001 kr	320 kr	519 kr	839 kr	6 225 kr
8	100	1	267 130 kr	2 671 kr	285 kr	519 kr	804 kr	6 701 kr
9	89	1	267 130 kr	3 001 kr	320 kr	519 kr	839 kr	6 225 kr
10	117	1	267 130 kr	2 283 kr	244 kr	519 kr	763 kr	7 436 kr
11	122	1	267 130 kr	2 190 kr	234 kr	519 kr	753 kr	7 652 kr
12	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
13	48	1	267 130 kr	5 565 kr	594 kr	519 kr	1 113 kr	4 452 kr
14	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
15	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
16	48	1	267 130 kr	5 565 kr	594 kr	519 kr	1 113 kr	4 452 kr
17	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
18	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
19	48	1	267 130 kr	5 565 kr	594 kr	519 kr	1 113 kr	4 452 kr
20	84	1	267 130 kr	3 180 kr	339 kr	519 kr	858 kr	6 009 kr
21	67	1	267 130 kr	3 987 kr	426 kr	519 kr	945 kr	5 274 kr
23	67	1	267 130 kr	3 987 kr	426 kr	519 kr	945 kr	5 274 kr
24	68	1	267 130 kr	3 928 kr	419 kr	519 kr	938 kr	5 317 kr
25	90	1	267 130 kr	2 968 kr	317 kr	519 kr	836 kr	6 268 kr
26	48	1	267 130 kr	5 565 kr	594 kr	519 kr	1 113 kr	4 452 kr
27	117	1	267 130 kr	2 283 kr	244 kr	519 kr	763 kr	7 436 kr
28	90	1	267 130 kr	2 968 kr	317 kr	519 kr	836 kr	6 268 kr
29	63	1	267 130 kr	4 240 kr	453 kr	519 kr	972 kr	5 101 kr
30	117	1	267 130 kr	2 283 kr	244 kr	519 kr	763 kr	7 436 kr
31	90	1	267 130 kr	2 968 kr	317 kr	519 kr	836 kr	6 268 kr
32	63	1	267 130 kr	4 240 kr	453 kr	519 kr	972 kr	5 101 kr
33	117	1	267 130 kr	2 283 kr	244 kr	519 kr	763 kr	7 436 kr
34	72	1	267 130 kr	3 710 kr	396 kr	519 kr	915 kr	5 490 kr
35	103	1	267 130 kr	2 593 kr	277 kr	519 kr	796 kr	6 831 kr
36	72	1	267 130 kr	3 710 kr	396 kr	519 kr	915 kr	5 490 kr
37	103	1	267 130 kr	2 593 kr	277 kr	519 kr	796 kr	6 831 kr
38	112	1	267 130 kr	2 385 kr	255 kr	519 kr	774 kr	7 220 kr
39	48	1	267 130 kr	5 565 kr	594 kr	519 kr	1 113 kr	4 452 kr
40	112	1	267 130 kr	2 385 kr	255 kr	519 kr	774 kr	7 220 kr
41	126	1	267 130 kr	2 120 kr	226 kr	519 kr	745 kr	7 825 kr
42	63	1	267 130 kr	4 240 kr	453 kr	519 kr	972 kr	5 101 kr
43	112	1	267 130 kr	2 385 kr	255 kr	519 kr	774 kr	7 220 kr
44	126	1	267 130 kr	2 120 kr	226 kr	519 kr	745 kr	7 825 kr
46	112	1	267 130 kr	2 385 kr	255 kr	519 kr	774 kr	7 220 kr
47	99	1	267 130 kr	2 698 kr	288 kr	519 kr	807 kr	6 658 kr
48	99	1	267 130 kr	2 698 kr	288 kr	519 kr	807 kr	6 658 kr
49	99	1	267 130 kr	2 698 kr	288 kr	519 kr	807 kr	6 658 kr
50	99	1	267 130 kr	2 698 kr	288 kr	519 kr	807 kr	6 658 kr

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Underskrifter av förvaltningsberättelsen

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ywonne Hoff
Styrelseordförande

Signed by:


288D82986A3544D...
Mats Elfsberg

Signed by:


1718B934B4DA422...
Niklas Hammarlund

Signed by:


9C903DA49D464C3...

Pekka Pasanen

DocuSigned by:


86A4F971DB0D470...

Björn Hansson

Signed by:


5F55C0387092451...

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Helena Andersson

Huvudansvarig revisor, Huvudrevisor är revisionsbolaget Västerås Revision AB, 556609-0584

Signed by:


698D0808EBFE47F...

Claes Humbla
Lekmannarevisor

Signed by:


41740AEA1C4B4C0...

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Residens Mälaren Sff	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Budget 2026
avgift/medlem/månad	1 368 kr	1 550 kr	1 758 kr	1 802 kr	2 400 kr	2 376 kr	2 472 kr
Medlemsavgifter	738 955 kr	836 970 kr	949 088 kr	973 320 kr	1 296 000 kr	1 282 938 kr	1 335 000 kr
Bredband			99 360 kr	99 360 kr	101 190 kr	42 336 kr	5 000 kr
Hyresgäster	1 149 514 kr	398 450 kr	696 297 kr	746 966 kr	783 305 kr	811 601 kr	635 000 kr
Elbilsaddning				19 800 kr	28 812 kr	27 540 kr	30 000 kr
Garage	217 200 kr	224 970 kr	319 710 kr	303 760 kr	327 840 kr	361 800 kr	342 000 kr
Intäkter konferens				39 150 kr	19 425 kr	7 975 kr	5 000 kr
Gymkort			72 958 kr	67 760 kr	84 692 kr	118 523 kr	120 000 kr
Residensklubben				66 074 kr	88 913 kr	126 094 kr	130 000 kr
Extra uttax./moms återbetaln.				425 000 kr	851 981 kr	0 kr	0 kr
Övriga intäkter mm	318 395 kr	7 555 kr	8 979 kr	45 kr	508 kr	405 kr	0 kr
Summa intäkter	2 424 064 kr	1 467 945 kr	2 146 392 kr	2 741 235 kr	3 582 666 kr	2 779 212 kr	2 602 000 kr
Residensklubben				-67 937 kr	-86 798 kr	-125 658 kr	-130 000 kr
Fastighetsskötsel	-845 228 kr	-132 151 kr	-298 422 kr	-315 507 kr	-363 585 kr	-372 912 kr	-380 000 kr
Pool	-53 306 kr	-110 287 kr	-91 846 kr	-147 307 kr	-147 026 kr	-183 799 kr	-190 000 kr
Serviceavtal			-5 996 kr		0 kr	-3 992 kr	-4 000 kr
Rep och underhåll		-102 522 kr	-9 976 kr	-110 229 kr	-156 270 kr	-170 887 kr	-100 000 kr
Bredband			-97 750 kr	-90 382 kr	-90 230 kr	-61 390 kr	-65 000 kr
Elbilsaddning					-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr
Försäkringar	-950 kr	-2 175 kr	-1 458 kr	-1 477 kr	-1 276 kr	-1 477 kr	-2 000 kr
Marknadsföring				-8 295 kr	-1 600 kr	0 kr	0 kr
Revision	-14 878 kr	-14 540 kr	-16 125 kr	-19 500 kr	-20 000 kr	-18 500 kr	-20 000 kr
Tidningar	-28 467 kr	-28 282 kr	-32 084 kr	-27 382 kr	-26 822 kr	-475 kr	0 kr
Ekonomisk förvaltning	-66 068 kr	-252 219 kr	-150 765 kr	-160 902 kr	-176 550 kr	-188 026 kr	-190 000 kr
Konsultarvoden	-40 197 kr	-98 973 kr	-9 775 kr	-44 675 kr	-9 017 kr	-16 743 kr	-10 000 kr
Bankkostnader	-4 878 kr	-2 965 kr	-4 251 kr	-5 695 kr	-5 749 kr	-5 410 kr	-6 000 kr
Hjärtstartare	-3 204 kr	-4 737 kr	-4 217 kr	-4 512 kr	-3 809 kr	-3 867 kr	-4 000 kr
Avgift Sjömärket Sff	-320 335 kr	-336 330 kr	-312 313 kr	-363 267 kr	-483 407 kr	-491 148 kr	-540 000 kr
Momsjustering			-81 675 kr	-72 070 kr	-143 112 kr	-123 289 kr	-135 000 kr
Avskrivningar	-342 847 kr	-340 438 kr	-340 438 kr	-324 723 kr	-324 723 kr	-324 723 kr	-325 000 kr
Räntekostnader	-606 711 kr	-584 136 kr	-599 372 kr	-653 661 kr	-710 018 kr	-556 764 kr	-533 000 kr
Summa kostnader	-2 327 069 kr	-2 009 755 kr	-2 056 463 kr	-2 417 521 kr	-2 779 992 kr	-2 679 060 kr	-2 664 000 kr
Resultat före dispositioner	96 995 kr	-541 810 kr	89 929 kr	323 714 kr	802 674 kr	100 152 kr	-62 000 kr
Kassa	795 796 kr	264 776 kr	352 091 kr	1 154 348 kr	632 870 kr	1 057 510 kr	1 291 407 kr
Betalningsberedskap mån	4	2	2	6	3	5	6
Soliditet	neg	neg	neg	10%	17%	18%	18%

Det budgeterade kostnaderna för 2026 är i stort sett uppräknade från 2025 med prisutvecklingen enligt KPI under 12-månadersperioden oktober 2024 till oktober 2025.

I budgeten har intäkter från hyresgäster räknats ned med hänsyn till risk för vakanser.

Kostnaderna för reparationer och underhåll under 2025 är redovisad efter avdrag för försäkringsersättning om 42 557 kr för åskskada.

Redovisade belopp exklusive moms.

Residens Mälaren Sff är delvis redovisningsskyldig för moms. Ungefär hälften av hyresgästerna driver momspliktig verksamhet. Uthyrning av garage är momspliktig liksom försäljning av elektricitet för billaddning och bredband. Av ingående mervärdesskatt lyfter vi 40 %. Samfälligheten kan dessutom lyfta samfällighetens andel av ingående mervärdesskatt i Sjömärket Sff. Notera att på intäkts- och kostnadskonton redovisas belopp exklusive moms.

Residens Mälaren Samfällighetsförening

Org.nr 717913-6879

Teknisk och ekonomisk underhållsplan till 2060

Styrelsens plan utgår från den plan som upprättats av Mälarenergis specialister 2020. Planen har setts över och utgör den bästa beräkningen som styrelsen kan göra i dagsläget.

Planerna är separat för Sjömärket Sff och Residens Mälaren Sff. Det bör dock noteras att Residens Mälarens fastighet – bottenvåningen – är medlem i Sjömärket Sff och skall svara för 17,3 % av Sjömärkets kostnader och finansiering.

Planen är uppdelad i 4 tidsperioder. En femårsperiod 2026–2030 samt 3 tioårsperioder fram till 2060. Styrelsen föreslår att föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att behandla den första 5 årsperioden som en planeringsperiod och planera och utföra åtgärder inom den givna ekonomiska planen för perioden 2026–2030.

Residens Mälaren Sff

Underhållsplan Residens Mälaren						
Aff-kod	Objekt	Underhållsåtgärd	2026-2030	2031-2040	2041-2050	2051-2060
	Byggnad					
SC3.2.3	Fritid- och aktivitetsutrym.	Målning väggar och uh golv i RM	50 000	200 000	50 000	200 000
		Målning vägg. uh golv gym, omkl.	50 000	125 000	50 000	125 000
		Renovering av bastu,	50 000	100 000	50 000	100 000
		Ersättning av gymutrustning		100 000		100 000
		Ersättning möbler och utrustning		150 000		150 000
		Renovering av trappa i samlingslok.		25 000		25 000
SC3.2.5	Parkeringsutrymmen	Målning, golvrep. i garage, m.m.		375 000		375 000
SC3.3	Enskilda utrymmen	Måln och uh golv Mälarrum kontor	100 000	100 000	100 000	100 000
		Utbyte gem. WC-stolar och tvättställ			60 000	
	Solskydd Mälarrummet	Utbyte solgardiner	75 000		175 000	
SC5	Elsystem					
	Belysningssystem	Utbyte av belysning	325 000		350 000	
SC6	Tele- och datasystem					
SC6.2	Tele- och datakommunikation	Underhåll datanätverk	30 000	65 000	65 000	65 000
SC7	Annat					
SC8.5	Inomhusbassäng	Tekniska installationer pool		250 000		250 000
		Byte tätskiktpool.		300 000		300 000
	Oförutsett		100 000	200 000	200 000	200 000
	Summa		780 000	1 990 000	1 100 000	1 990 000
	Fördelat per år		156 000	199 000	110 000	199 000

Sammanfattning av ekonomisk plan (belopp i SEK och aktuellt penningvärde)

	2026-2030	2031-2040	2041-2050	2051-2060
Summa	780 000	1 990 000	1 100 000	1 990 000
Fördelat per år	156 000	199 000	110 000	199 000
Summa att finansieras via fond	5 860 000	99	Prisbasbelopp	
Andel av Sjömärkets uttaxering/lån ≈ 2051	3 546 500	60	Prisbasbelopp	
Summa att finansiering	9 406 500	159	Prisbasbelopp	

Certificate Of Completion

Envelope Id: DA4755E1-9426-4DB5-A03A-D14C8B840DBB	Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Förvaltningsberättelse Residens Mälaren 2025 klar 2026-03-11 v2.pdf, Fö...	
Source Envelope:	
Document Pages: 30	Signatures: 14
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Pekka Pasanen
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	Pekka.Pasanen@secotools.com
	IP Address: 147.161.188.185

Record Tracking

Status: Original	Holder: Pekka Pasanen	Location: DocuSign
3/12/2026 6:37:43 AM	Pekka.Pasanen@secotools.com	

Signer Events

Björn Hansson
bjornen59@hotmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

Signed by:

5F55C0387092451...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.132.232.50

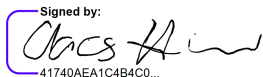
Timestamp

Sent: 3/12/2026 6:54:39 AM
Viewed: 3/12/2026 11:17:56 AM
Signed: 3/12/2026 11:35:40 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 11:17:56 AM
ID: db4c88de-0d0c-4880-b422-b30c8fe48c7e

Claes Humbla
claeshumbla@gmail.com

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signed by:

41740AEA1C4B4C0...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 193.234.65.185
Signed using mobile

Sent: 3/12/2026 6:54:40 AM
Viewed: 3/12/2026 2:37:26 PM
Signed: 3/12/2026 2:39:04 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 2:37:26 PM
ID: ed560654-c789-4e5c-9aff-3e55ce700b6f

Mats Elfsberg
mats.elfsberg@habeo.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signed by:

1718B934B4DA422...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 194.132.70.45

Sent: 3/12/2026 6:54:40 AM
Viewed: 3/12/2026 9:30:38 AM
Signed: 3/12/2026 9:37:04 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/3/2026 10:26:56 AM
ID: 9fa41048-445f-4941-a622-e9b2912bf794

Niklas Hammarlund
n.hammarlund@bahnhof.se

Security Level: Email, Account Authentication
(None)

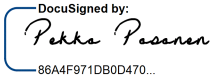
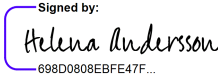
Signed by:

9C903DA49D464C3...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 212.247.198.59

Sent: 3/12/2026 6:54:41 AM
Viewed: 3/12/2026 11:20:21 AM
Signed: 3/12/2026 11:24:20 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/12/2026 11:20:21 AM
ID: e8c548a2-a8a7-4540-bc10-002e3ce799cb

Signer Events	Signature	Timestamp
Pekka Pasanen Pekka.Pasanen@secotools.com Global Purchasing Category Manager Finished Products Seco Tools AB Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	DocuSigned by:  86A4F971DB0D470... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 147.161.188.185	Sent: 3/12/2026 6:54:41 AM Viewed: 3/12/2026 6:54:54 AM Signed: 3/12/2026 6:55:46 AM
Ywonne Hoff ywonnehoff@hotmail.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 6/5/2025 4:20:11 PM ID: 04e0ae6b-ce60-48a6-8064-25fdb9afa2fc	Signed by:  288D82986A3544D... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 194.132.237.11 Signed using mobile	Sent: 3/12/2026 6:54:42 AM Viewed: 3/12/2026 8:07:03 AM Signed: 3/12/2026 8:36:08 AM
Helena Andersson helena.andersson@vrev.se Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 3/13/2026 4:53:19 PM ID: b00aa022-a4a2-45eb-8d94-7d8b6288059a	Signed by:  698D0808EBFE47F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.234.150.231	Sent: 3/12/2026 2:39:07 PM Viewed: 3/13/2026 4:53:19 PM Signed: 3/13/2026 5:02:58 PM
In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/12/2026 6:54:42 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/13/2026 4:53:19 PM
Signing Complete	Security Checked	3/13/2026 5:02:58 PM
Completed	Security Checked	3/13/2026 5:02:58 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämma i Residens Mälaren Samfällighetsförening
Org.nr. 15717913-6879

Rapport om årsbokslutet

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för Residens Mälaren Samfällighetsförening för år 2025.
Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den lekmanne revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 årsbokslutet upprättas och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 årsbokslutet.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på detta. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen.

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

Den lekmanne revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida sammanställningen har upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalande

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Residens Mälaren Samfällighetsförening för år 2025.

Vi tillstyrker att årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Andersson
Auktoriserad revisor

Claes Humbla
Lekmannarevisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.