

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Mariagården**  
769601-9467

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Brf Mariagården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-12-12 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-04-30.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningens fastighet Fatbursbrunnen 16 byggdes 1929. Byggnadens totala yta uppgår till 2 356 kvadratmeter varav 2 015 kvadratmeter utgör bostadsyta med 23 stycken lägenheter samt 341 kvadratmeter med 4 stycken lokaler. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Värdeår: 1982

#### **Skatter och avgifter**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 93 079 000 kr varav 58 777 000 avser mark. Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 000 000 kr samt lokaler 4 302 000 kr.

För flerfamiljshus betalar föreningen kommunal fastighetsavgift för bostadslägenheterna, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande mark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Föreningen upplåter 4 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Kontor/Showroom	140 kvm	2026-05-30
Butik och kontor	131 kvm	2028-02-28
Kontor	41 kvm	2027-09-30
Frisör	29 kvm	2028-09-30

### **Föreningens underhållsfond**

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker antingen enligt föreningens underhållsplan eller enligt stadgarna. Avsättningen sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Förvaltning och avtal**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### **Byggnadens tekniska status**

Genomförd åtgärd	År
Fasaden mot Maria Prästgårdsgata renoverades	2024
Fönsterrenovering	2022
OVK-besiktning	2021
Förbättrad ventilation i lokaler	2021
Nytt låssystem	2018
Avloppsstammar bytta och/eller renoverade	2018
Nytt tak	2018
Nya hissar	2018
Gården renoverad samt tätad	2017/2018
Källare renoverad	2017/2018
Tvättstugan renoverad	2017
Säkerhetsdörrar	2013
Trapphus renovering/målning	2013
Värmeanläggning	2011
Fönster	2005

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Nya porttelefoner har installerats.
- \* Stampsolning och filmning har genomförts.
- \* Hela fasaden ut mot Maria Prästgårdsgata har renoverats.
- \* Belysningen på gården har uppgraderats.
- \* Utomhusbelysning har monterats vid entrén till cykelgaraget.
- \* Partiellt stambyte i källaren har fortgått.
- \* Ett medlemsärende har hanterats där juridisk rådgivning anlåtats. Ärendet avsåg en felaktigt uppsatt balkong. Balkongen är nu nedmonterad.
- \* Upphandling och beställning av fibernät (Ownit) har skett under hösten. Installeras och driftsätts Q1/2025.
- \* Samtliga investeringar/underhåll är finansierade via kassan.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar var vid årets början 39 st och antal medlemmar vid årets slut 39 st.

Under året har det inte skett några överlåtelse.

Styrelsen har under året upprätthållit informationsflödet till medlemmarna genom uppdateringar per email.



### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 494 895	7 641 003	241 500	-18 015 650	-97 981	2 263 767
Disposition av föregående års resultat:			262 500	-360 481	97 981	0
Årets resultat					-877 461	-877 461
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 494 895</b>	<b>7 641 003</b>	<b>504 000</b>	<b>-18 376 131</b>	<b>-877 461</b>	<b>1 386 306</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 376 131
årets förlust	-877 461
	<b>-19 253 592</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	579 929
i ny räkning överföres	-19 833 521
	<b>-19 253 592</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	2		
Nettoomsättning		2 120 328	2 103 552
Övriga rörelseintäkter		118 262	19 088
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 238 590</b>	<b>2 122 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 840 140	-1 110 635
Övriga externa kostnader	4	-286 990	-135 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-559 759	-559 759
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 686 889</b>	<b>-1 806 183</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-448 299</b>	<b>316 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 361	8 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-464 523	-423 428
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 162</b>	<b>-414 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-877 461</b>	<b>-97 981</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-877 461</b>	<b>-97 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-877 461</b>	<b>-97 981</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 240 016	19 799 774
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 240 016</b>	<b>19 799 774</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 240 016</b>	<b>19 799 774</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		332 148	369 210
Övriga fordringar		21 453	21 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 384	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>355 985</b>	<b>390 596</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		955 072	1 341 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>955 072</b>	<b>1 341 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 311 057</b>	<b>1 731 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 551 073</b>	<b>21 531 644</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		12 494 895	12 494 895
Upplåtelseavgifter		7 641 003	7 641 003
Fond för yttre underhåll		504 000	241 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 639 898</b>	<b>20 377 398</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-18 376 131	-18 015 650
Årets resultat		-877 461	-97 981
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-19 253 592</b>	<b>-18 113 631</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 386 306</b>	<b>2 263 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 000 000	10 535 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 000 000</b>	<b>10 535 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 569 275	8 034 150
Leverantörsskulder		65 325	94 506
Skatteskulder		3 668	11 147
Övriga skulder		10 000	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 499	582 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 164 767</b>	<b>8 732 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 551 073</b>	<b>21 531 644</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-448 299	316 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		559 759	559 759
Erhållen ränta		35 361	8 990
Betald ränta		-464 523	-423 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-317 702</b>	<b>461 778</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		37 062	36 441
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 451	-13 188
Förändring av leverantörsskulder		-29 181	16 894
Förändring av kortfristiga skulder		-73 930	30 138
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-386 202</b>	<b>532 063</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-386 202</b>	<b>532 063</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 341 274	809 212
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>955 072</b>	<b>1 341 275</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Klassificering skulder till kreditinstitut*

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

#### *Periodiseringar*

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år
Värmeanläggning	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning & Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 147 844	1 147 843
Hyror lokaler ej moms	913 784	859 186
Fastighetsskatt	40 279	40 286
Övriga intäkter	10 806	62 416
Försäkringsersättningar	111 680	0
Ersättning elstöd	0	12 908
Vidarefakturerade kostnader	14 197	0
	<b>2 238 590</b>	<b>2 122 639</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kabel-TV.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	131 289	41 449
Städning	57 984	63 984
Värme	409 562	359 007
El	56 730	66 460
Gård	20 524	1 649
Vatten	90 928	73 986
Renhållning/återvinning	74 604	50 994
Fastighetsförsäkring	96 219	89 050
Dörrar/lås	103 739	17 938
Vattenskada	62 367	0
Fastighetsskatt/avgift	108 280	107 337
Hyseslokal	0	1 603
Snöröjning/sandning	8 532	19 176
Övriga fastighetskostnader	104 467	122 575
Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 263
Ventilation	10 788	1 194
Fönsterrenovering	6 628	3 203
Brandskydd	22 051	84 767
Fasader	461 250	0
Vidarefakturerade kostnader	14 197	0
	<b>1 840 139</b>	<b>1 110 635</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	59 965	52 628
Revisorsarvode	27 938	20 625
Konsultarvoden	0	15 600
Juridisk konsultation	150 100	0
Bankkostnader	5 550	5 709
Övriga förvaltningskostnader	43 437	41 227
	<b>286 990</b>	<b>135 789</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader långfristiga lån	464 091	423 428
Dröjsmålsränta leverantörskulder	432	0
	<b>464 523</b>	<b>423 428</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 251 703	26 251 703
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 251 703</b>	<b>26 251 703</b>
Ingående avskrivningar	-6 451 928	-5 892 169
Årets avskrivningar	-559 759	-559 759
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 011 687</b>	<b>-6 451 928</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 240 016</b>	<b>19 799 775</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 302 000	34 302 000
Taxeringsvärden mark	58 777 000	58 777 000
	<b>93 079 000</b>	<b>93 079 000</b>

I anskaffningsvärden ingår mark med 2 669 652 kr

#### Not 7 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek ränta 2,150%, villkorsändring 2027-03-17	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek ränta 3,147%, villkorsändring 2025-05-19	4 034 150	4 034 150
Nordea Hypotek ränta 1,020%, villkorsändring 2025-04-16	2 800 000	2 800 000
Nordea Hypotek ränta 0,920%, villkorsändring 2025-06-18	3 735 125	3 735 125
Stadshypotek, ränta 3,52%, villkorsändring 2029-01-30	4 000 000	4 000 000
	<b>18 569 275</b>	<b>18 569 275</b>

Varav kortfristig del av långfristig skuld 10 569 275 kr.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 980 000	18 980 000
	<b>18 980 000</b>	<b>18 980 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Michael Claezon  
Ordförande

Victor Larsson-Dürango

Fredrik Andersson

Eric Jacobson

Monica Löfving

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor  
Moore Allegretto AB

Följande handlingar har undertecknats den 16 april 2025



Brf Mariagården ÅR 2024 sign.pdf

(151414 byte)

SHA-512: 63f68c5d015842094f68a7c668238fd05e2f4  
32ab5a6790244ad76fd6ccc24b959b1ec70b6eaccd0056  
e23e808601f9a2be43815bb054d9825eb2fc819acda97

## Underskrifter

2025-04-16 00:03:54 (CET)



**Carl Fredrik Andersson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 11:42:02 (CET)



**Eric Ossian Jacobson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 12:20:05 (CET)



**Michael Claezon**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-15 10:24:42 (CET)



**Monica Löfving**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-10 14:53:48 (CET)



**Victor Larsson Dürango**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-16 08:38:56 (CET)



**Petter Kindlund**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisningen 2024 Brf Mariagården

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b59b548041c778ebbef9ff375c2ee880bca7e3020190b88e2b132a8b53d0467524ddecbd83286529bf18397e89afeaa5e363037935fe0165b440fda06026a

14



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.