

Årsredovisning
för
Brf Mariagården

769601-9467

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Mariagården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 93 777 000 kr varav 53 777 000 avser mark. Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 35 000 000 kr samt lokaler 5 000 000 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

Ny styrelse. Vid ordinarie föreningsstämma i maj valdes en till stor del ny styrelse. Max Jedeut-Palmgren tillträdde som ordförande, Jenny Söderberg som kassör och Monica Löfving som sekreterare.

Fiber indraget till samtliga lägenheter. Under första kvartalet installerade Ownit/TMK Kommunikation fiber i fastigheten. Kostnaden för bredband ingår från och med första kvartalet 2026 i månadsavgiften.

Genomfört underhåll. Under året har hisschaktet i A-porten murats igen och återställts, huvudventilen i källaren bytts, pump i värmecentralen bytts samt värmesensorer installerats i lägenheter på plan 1 och 5. Hjärtstartare har installerats i barnvagnsrummet. Nya kodlås med taggar ("blippar") har tagits i drift. Vi gjorde även en filmning av de horisontella stammarna i källaren samt plomberade två rör som hade fungerat som rättbo. Pga lukt i källaren tog vi in en inspektör från Anticimex som dock inte hade ngn anmärkning.

Nytt hissavtal och genomförd sotning. Serviceavtalet för hissarna har omförhandlats och nytt avtal tecknats med Stockholms hiss. Sotning genomfördes i november.

Amortering, momsplikt och avgiftshöjning. Styrelsen beslutade under hösten att amortera 500 000 kronor på lånet hos Handelsbanken som kommer ske under år 2026, att ansöka om frivillig momsregistrering under 2026 samt att höja medlemsavgiften med 20 procent från årsskiftet för att möta ökade driftkostnader och möjliggöra löpande amortering i linje med revisorns rekommendation.

Hyresgäster. Kiviks musteri flyttade i mars in i den lokal som tidigare disponerades av Merry Mondays. Nytt hyresavtal har tecknats med en första avtalsperiod om tre år.

Bygglovsärende avseende balkong. Det pågående bygglovsärendet kring balkong och fasadändring avgjordes under året. Nacka tingsrätt beviljade bygglov i juni och Svea hovrätt avslog föreningens överklagan i oktober. Frågan kommer att behandlas vid föreningsstämman 2026.

Uppskrivning av mark. I enlighet med Taxering 2025 har föreningens mark skrivits upp med 51 107 348kr, vilket redovisas mot uppskrivningsfond inom bundet eget kapital.

Medlemsinformation

Antal medlemmar var vid årets början 39 st och antal medlemmar vid årets slut 39 st.
Under året har det skett en överlåtelse.

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

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Max Jedeur-Palmgren	Ordförande
Monica Löfving	Ledamot
Jenny Söderberg	Ledamot
Fredrik Andersson	Ledamot
Catherine Walles-Hedin	Ledamot
Johan Blomdahl	Suppleant
Victor Larsson Durango	Suppleant
Madeleine Nilsen	Suppleant

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten.

Valberedning

Michael Claezon
Per Lindqvist

Revisor

Petter Kindlund Ordinarie Moore Allegretto AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 136	2 120	2 104	1 971
Resultat efter finansiella poster	-497	-877	-98	-1 881
Soliditet (%)	72,7	6,7	10,5	10,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	570	570	570	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 882	7 882	7 882	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 216	9 216	9 216	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	61	191	0
Räntekänslighet (%)	16,2	16,2	16,2	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	237	212	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53,4	51,3	54,1	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust. Förlusten förklaras huvudsakligen av ökade kostnader för avskrivningarna. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och vidtar åtgärder för att säkerställa en långsiktigt stabil ekonomi. Föreningen har fortfarande god likviditet och känner sig trygg med föreningens framtida ekonomiska åtagande.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid året ingång	Disposition av f.g års resultat	Uppskrivnings Fond	Årets resultat	Totalt
Medlemsinsatser	12 494 895				12 494 895
Upplåtelseavgift	7 641 003				7 641 003
Uppskrivningsfond	0		51 107 348		51 107 348
Fond för yttre underhåll	504 000	579 929			1 083 929
Balanserat resultat	-18 376 131	-1 457 390			-19 833 521
Årets resultat	-877 461	877 461		-496 811	-496 811
Belopp vid årets utgång	1 386 306	0	51 107 348	-496 811	51 996 843

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 833 521
årets förlust	-496 811
	-20 330 332

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	294 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-143 750
i ny räkning överföres	-20 480 582
	-20 330 332

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		2 135 900	2 120 328
Övriga rörelseintäkter		14 280	118 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 150 180	2 238 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 478 892	-1 840 140
Övriga externa kostnader	4	-123 461	-286 990
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 972	-559 759
Summa rörelsekostnader		-2 174 325	-2 686 889
Rörelseresultat		-24 145	-448 299
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 094	35 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-483 760	-464 523
Summa finansiella poster		-472 666	-429 162
Resultat efter finansiella poster		-496 811	-877 461
Resultat före skatt		-496 811	-877 461
Årets resultat		-496 811	-877 461

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 958 580	19 240 016
Summa materiella anläggningstillgångar		69 958 580	19 240 016
Summa anläggningstillgångar		69 958 580	19 240 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		384 273	332 148
Övriga fordringar		29 803	21 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 891	2 384
Summa kortfristiga fordringar		503 967	355 985
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 093 424	955 072
Summa kassa och bank		1 093 424	955 072
Summa omsättningstillgångar		1 597 391	1 311 057
SUMMA TILLGÅNGAR		71 555 971	20 551 073

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 494 895	12 494 895
Uppskrivningsfond	51 107 348	0
Upplåtelseavgifter	7 641 003	7 641 003
Fond för yttre underhåll	1 083 929	504 000
Summa bundet eget kapital	72 327 175	20 639 898

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-19 833 521	-18 376 131
Årets resultat	-496 811	-877 461
Summa fritt eget kapital	-20 330 332	-19 253 592
Summa eget kapital	51 996 843	1 386 306

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	15 769 275	8 000 000
Summa långfristiga skulder	15 769 275	8 000 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	2 800 000	10 569 275
Leverantörsskulder	226 744	65 325
Skatteskulder	9 193	3 668
Övriga skulder	114 197	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	639 719	516 499
Summa kortfristiga skulder	3 789 853	11 164 767

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 555 971

20 551 073

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-24 145	-448 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		571 972	559 759
Erhållen ränta		11 094	35 361
Betald ränta		-483 760	-464 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		75 161	-317 702
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-52 125	37 062
Förändring av kortfristiga fordringar		-95 857	-2 451
Förändring av leverantörsskulder		161 419	-29 181
Förändring av kortfristiga skulder		232 942	-73 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		321 540	-386 202
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-183 188	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183 188	0
Årets kassaflöde		138 352	-386 202
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		955 072	1 341 274
Likvida medel vid årets slut		1 093 424	955 072

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 147 845	1 147 844
Hyror lokaler ej moms	927 830	913 784
Fastighetsskatt	57 591	40 279
Övriga intäkter	9 371	10 806
Försäkringsersättningar	0	111 680
Övrig ersättning	7 544	0
Vidarefakturerade kostnader	0	14 197
	2 150 181	2 238 590

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	63 665	131 289
Städning	63 652	57 984
Värme	396 330	409 562
El	67 166	56 730
Gård	0	20 524
Vatten	115 423	90 928
Renhållning/återvinning	72 776	74 604
Fastighetsförsäkring	8 051	96 219
Dörrar/lås	24 063	103 739
Vattenskada	3 059	62 367
Fastighetsskatt/avgift	117 422	108 280
Snöröjning/sandning	8 532	8 532
Övriga fastighetskostnader	257 098	104 467
Obligatorisk ventilationskontroll	21 449	0
Ventilation	80 081	10 788
Fönsterrenovering	0	6 628
Brandskydd	9 824	22 051
Fasader	0	461 250
Vidarefakturerade kostnader	0	14 197
Reparation & underhåll	170 300	0
	1 478 891	1 840 139

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	55 837	59 965
Revisorsarvode	26 250	27 938
Juridisk konsultation	0	150 100
Bankkostnader	4 626	5 550
Övriga förvaltningskostnader	36 748	43 437
	123 461	286 990

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader långfristiga lån	483 690	464 091
Dröjsmålsränta leverantörskulder	33	432
	483 723	464 523

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 281 155	26 281 155
Inköp	183 188	
Uppskrivning mark	51 107 348	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 571 691	26 281 155
Ingående avskrivningar	-7 041 139	-6 481 380
Årets avskrivningar	-571 972	-559 759
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 613 111	-7 041 139
Utgående redovisat värde	69 958 580	19 240 016
Taxeringsvärden byggnader	40 000 000	34 302 000
Taxeringsvärden mark	53 777 000	58 777 000
	93 777 000	93 079 000

I anskaffningsvärden ingår mark med 2 669 652 kr samt uppskrivning av mark enl Tax 2025 med 51 107 348 kr. 2024 siffror har justerat i år gentemot förra årets siffror.

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek ränta 2,150%, villkorsändring 2027-03-17	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek ränta 2,920%, villkorsändring 2028-05-17	4 034 150	4 034 150
Nordea Hypotek ränta 2,389%, villkorsändring 2026-04-16	2 800 000	2 800 000
Nordea Hypotek ränta 3,160%, villkorsändring 2030-06-19	3 735 125	3 735 125
Stadshypotek, ränta 3,52%, villkorsändring 2029-01-30	4 000 000	4 000 000
	18 569 275	18 569 275

Varav kortfristig del av långfristig skuld 2 800 000kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 980 000	18 980 000
	18 980 000	18 980 000

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

Årsredovisningen beslutades 2026-04-27

Stockholm_____

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Max Jedeur-Palmgren
Ordförande

Jenny Söderberg

Fredrik Andersson

Catherine Walles-Hedin

Monica Löfving

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 20:58

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 05.05.2026 15:21

DOCUMENT ID:

BKYRAPw0WI

ENVELOPE ID:

SyKRCPPCWe-BKYRAPw0WI

DOCUMENT NAME:

Brf Mariagården Årsredovisning 2025.pdf

13 pages

SHA-512:

4943211e32ae60729958b2eb5ea04ff07c4af81d04cd86
801c4d393c64f959b1e9ce1b747d050bc3c1aa98462511
941444f53493dd12d3d28da33fb210c278e7

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
MAX JEDEUR-PALMGREN max.jedeur-palmgren@affar svarlden.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:24 05.05.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/24) IP: 84.55.107.50
CARL FREDRIK ANDERSSON fredrik.andersson@norstedt s.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 15:25 05.05.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/01) IP: 81.170.139.162
CATHERINE WALLES-HEDIN catherine.walleshedin@gm ail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:36 05.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/06/24) IP: 90.129.122.74
MONICA ELISABET LÖFVING monicalofving@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:23 05.05.2026 18:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/07) IP: 178.174.210.203
JENNY SÖDERBERG jennan74@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:40 05.05.2026 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/14) IP: 84.55.107.37
JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooreswe den.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:58 05.05.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 52.17.160.9

* 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