

# Årsredovisning

för

## Brf Marskalcken 2

769604-1644

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

### Innehållsförteckning

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-6   |
| Resultaträkning        | 7     |
| Balansräkning          | 8-9   |
| Kassaflödesanalys      | 10    |
| Noter                  | 11-16 |
| Underskrifter          | 17    |

Styrelsen för Brf Marskalken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-07-01 - 2025-06-30.

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*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 1999-04-16. Den ekonomiska planen registrerades 2000-09-08 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-05. Föreningen förvärvade 2000-11-30 fastigheten Fältmarskalken 3 av Solnabostäder AB.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Brf Marskalken är, liksom tidigare år, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Fastigheten

Nybyggnadsår och värdeår är 1969 och tillbyggnadsår 2006.

Föreningens fastighet har 90 lägenheter varav 86 är upplåtna med bostadsrätt och 4 är upplåtna med hyresrätt. Boytan är 7884 kvm och den totala ytan är 8040 kvm. I fastigheten finns gemensamhetslokaler, en samlingslokal med kök, ett övernattningsrum med dusch/toalett, hobbyrum, tvättstuga, förråd samt 2 lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 6 st  |
| 2 rok | 2 st  |
| 3 rok | 40 st |
| 4 rok | 42 st |

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

### **Föreningens underhållsfond**

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som är under uppdatering och genomgång av fastighetens kommande underhållsbehov.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Princip Redovisning AB.

### **Avtal leverantörer**

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Fastighetsskötsel  | Fasteko i Stockholm AB              |
| Trädgårdsskötsel   | Crafttech AB                        |
| Städning           | Carde Städpartner AB                |
| Kabel-TV           | Tele2 Sverige AB                    |
| Bredband           | Bredband2 AB                        |
| El                 | Skelleftekraft AB                   |
| Värme              | Norrenergi AB                       |
| Värmereglering     | Nordiq Production AB                |
| Vatten             | Solna Vatten AB                     |
| Avfallshantering   | PreZero Recycling AB                |
| Webbplats, portal  | Reduca AB                           |
| Entrémattor        | Elis Textil Service AB              |
| Revision           | Borevision i Sverige AB             |
| Hissunderhåll      | Motum AB / Hissgruppen i Sverige AB |
| Service tvättstuga | Entema entreprenader & service AB   |

### **Fastighetslån**

Föreningens lån uppgick 2025-06-30 till 59 miljoner kronor efter en amortering med 1,5 miljoner kronor. Föreningens lån är amorteringsfria.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2-årsbesiktning efter stambyte har skett i november 2024, och uppkomna punkter åtgärdats.

### **Städdag med container**

Höstens städdag hölls 2024-10-26 och vårens städdag hölls 2025-05-17.

Uppdatering brandskydd pågår och brandvarnare har installerats i varje trapphus, på vinden samt källaren. Rökluckor är servade och vajrar till rökluckor i taket bytta. Gamla brandsläckare har bytts ut. Genomgång av skyddsrum har skett och arbete med att åtgärda påpekanden pågår. Elbesiktning av fastigheten har skett och arbete med att åtgärda påpekanden pågår.

Vattenfall har bytt alla elmätare för fastighetsel.

### **Vattenskada under stambytet:**

Vi väntar på återkoppling efter nytt brev till TryggHansa.

Relining av bottenplattan, inklusive tvättstuga har skett under 2024.

För att få ned kostnaden har avtalen med Cemi för snöskottning sagts upp. Vi har istället frivilligt hjälp av boende med snöröjning i portarna.

Arbete pågår tillsammans med Brf Den Gyldene Porten för att ta fram en ansökan om begäran om dispens för att åtgärda PCB i fogar i väggen vid balkongerna.

Upphandling av projektledning och arbete har startat med att ta in offerter pågår för att dränera och byta ut trappen i portalen mellan port 42-44.

För bättre ventilation har en ny fläkt installerats i port 42 och luktstopp på taket har installerats, då det var stopp i avluftningsröret i port 46A.

Ett trasigt rör i krypgrunden har lagats och därefter har sanering skett i krypgrunden.

Avgifterna höjdes med 5% från oktober 2024.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 127 (127) medlemmar och vid året slut 128 (128) medlemmar. Under året har 7 (6) överlåtelser skett samt 1 (1) upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt innehar en bostadsrätt har de tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2024-10-29 haft följande sammansättning:

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Matti Vene               | Ledamot/ordförande |
| Margareta Dahlner        | Ledamot            |
| Yeurong Yang             | Ledamot            |
| Marina Sandberg Papadaki | Ledamot            |
| Kristina Sundberg        | Ledamot            |

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Under verksamhetsåret 2024/2025 har 12 (13) protokollförda möten hållits och 0 (0) projekteringsmöten hållits.

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Valberedning  |                 |
| Ender Akcan   | Sammanställande |
| Louisa Cheung |                 |

Revisor  
Joakim Häll, revisor  
Sebastian Lexander, revisorssuppleant

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                         | 6 491          | 6 043          | 5 653          | 5 478          | 5 287          |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 485         | -2 110         | -4 122         | -700           | -971           |
| Soliditet (%)                                           | 48,0           | 45,6           | 46,9           | 47,1           | 72,5           |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 753            | 686            | 0              | 0              | 0              |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 525          | 7 525          | 0              | 0              | 0              |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 484          | 7 674          | 0              | 0              | 0              |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 170            | 86             | 0              | 0              | 0              |
| Räntekänslighet (%)                                     | 10,0           | 11,2           | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 197            | 195            | 0              | 0              | 0              |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 91,3           | 89,3           | 0,0            | 0,0            | 0,0            |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023/24, och inga jämförelsetal för perioden 2019/20-2022/23 enligt de nya lagkraven.

### Upplysning vid förlust

Föreningens förluster kommer av en ökning av avskrivningar efter stambytet. Styrelsen anser inte att detta stor grad påverkar möjligheterna att finansiera kommande underhåll, då föreningen har en god likviditet och en tillräcklig sparad buffert för att klara planerade underhållsåtgärder. Föreningens lån är i dagsläget amorteringsfria, men då lånen årligen omsätts sker extra amorteringar, finansierade ur den sparade bufferten. Genom detta anser styrelsen att ett tillräckligt låneutrymme skapas för att kunna klara oförutsedda större åtgärder.

På längre sikt behöver intäkterna i större grad balansera kostnaderna, och ett arbete pågår för att identifiera möjligheter att öka intäkterna.

### Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Uppskrivnings<br/>fond</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 50 478 969                   | 6 744 016                     | 2 030 971                           | -4 212 611                     | -2 110 271                | <b>52 931 074</b> |
| Avskrivn uppskriven tillgång            |                              | -153 273                      |                                     | 153 273                        |                           | <b>0</b>          |
| Inbetalda insatser                      | 4 850 000                    |                               |                                     |                                |                           | <b>4 850 000</b>  |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               | 507 351                             | -2 617 622                     | 2 110 271                 | <b>0</b>          |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | -1 485 002                | <b>-1 485 002</b> |
|                                         | <b>55 328 969</b>            | <b>6 590 743</b>              | <b>2 538 322</b>                    | <b>-6 676 960</b>              | <b>-1 485 002</b>         | <b>56 296 072</b> |

Föreningen har ökat medlemsinsatser genom en pågående försäljning av hyresrätt som har slutförts under verksamhetsåret 2024/2025.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 676 960        |
| årets förlust    | -1 485 002        |
|                  | <b>-8 161 962</b> |

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                             |                   |
| reservering fond för yttre underhåll         | 507 351           |
| ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0                 |
| i ny räkning överföres                       | -8 669 313        |
|                                              | <b>-8 161 962</b> |

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

| Resultaträkning                                                             | Not | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 6 490 970                 | 6 043 328                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 12 643                    | 14 551                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>6 503 613</b>          | <b>6 057 879</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                                             | 3   | -3 103 757                | -3 454 100                |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -403 680                  | -432 415                  |
| Arvoden                                                                     | 5   | -166 766                  | -157 088                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -2 853 114                | -2 819 034                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-6 527 317</b>         | <b>-6 862 637</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>-23 704</b>            | <b>-804 758</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 6   | 72 853                    | 90 909                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7   | -1 534 151                | -1 396 422                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-1 461 298</b>         | <b>-1 305 513</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-1 485 002</b>         | <b>-2 110 271</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-1 485 002</b>         | <b>-2 110 271</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-1 485 002</b>         | <b>-2 110 271</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2025-06-30  | 2024-06-30  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 8   | 110 694 480 | 111 254 476 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 9   | 63 351      | 84 468      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 110 757 831 | 111 338 944 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 110 757 831 | 111 338 944 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 1 102 324   | 1 049 648   |
| Övriga fordringar                            |     | 2 987       | 2 802       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10  | 123 370     | 109 984     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 228 681   | 1 162 434   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 5 281 044   | 3 695 909   |
| Summa kassa och bank                         |     | 5 281 044   | 3 695 909   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 6 509 725   | 4 858 343   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 117 267 556 | 116 197 287 |

| Balansräkning                                | Not | 2025-06-30  | 2024-06-30  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |     |             |             |
| Eget kapital                                 |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Medlemsinsatser                              |     | 55 328 969  | 50 478 969  |
| Uppskrivningsfond                            | 11  | 6 590 743   | 6 744 016   |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 538 322   | 2 030 971   |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 64 458 034  | 59 253 956  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -6 676 960  | -4 212 611  |
| Årets resultat                               |     | -1 485 002  | -2 110 271  |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -8 161 962  | -6 322 882  |
| Summa eget kapital                           |     | 56 296 072  | 52 931 074  |
| Långfristiga skulder                         |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12  | 59 000 000  | 60 500 000  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 59 000 000  | 60 500 000  |
| Kortfristiga skulder                         |     |             |             |
| Leverantörsskulder                           |     | 199 052     | 576 701     |
| Skatteskulder                                |     | 9 891       | 3 111       |
| Övriga skulder                               |     | 5 353       | 415 000     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 1 757 188   | 1 771 401   |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 1 971 484   | 2 766 213   |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |     | 117 267 556 | 116 197 287 |

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                   |     | -23 704                   | -804 757                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 2 853 114                 | 2 819 034                 |
| Erhållen ränta                                                                    |     | 72 853                    | 90 909                    |
| Erlagd ränta                                                                      |     | -1 534 151                | -1 396 422                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 368 112</b>          | <b>708 764</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -52 676                   | -88 720                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -13 571                   | 8 869                     |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -377 649                  | 410 569                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -417 081                  | 613 099                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>507 135</b>            | <b>1 652 581</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -2 272 000                | -494 257                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-2 272 000</b>         | <b>-494 257</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Amortering av lån                                                                 |     | -1 500 000                | 0                         |
| Såld lägenhet, insats och upplåtelseavgift                                        |     | 4 850 000                 | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>3 350 000</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>1 585 135</b>          | <b>1 158 324</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 3 695 909                 | 2 537 585                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>5 281 044</b>          | <b>3 695 909</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar i brf BFNAR 2023:1.

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Räkenskapsår 2020/2021 var första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas på anskaffningsvärdet

| Typ      | Procent |
|----------|---------|
| Byggnad  | 1-7     |
| Maskiner | 10-20   |

Fastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

#### 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**

|                                        | <b>2024-07-01<br/>-2025-06-30</b> | <b>2023-07-01<br/>-2024-06-30</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder                   | 5 936 880                         | 5 408 423                         |
| Hyresintäkter bostäder                 | 445 344                           | 513 362                           |
| Hyresintäkter lokaler                  | 70 800                            | 69 400                            |
| Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter | 12 046                            | 16 398                            |
| Gästlägenhet                           | 11 900                            | 12 000                            |
| Övriga Intäkter                        | 14 000                            | 23 745                            |
|                                        | <b>6 490 970</b>                  | <b>6 043 328</b>                  |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv & bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                                                     | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                                   | 198 239                   | 176 234                   |
| Fastighetsskötsel gård                              | 72 464                    | 83 085                    |
| Städning                                            | 127 882                   | 137 943                   |
| Dörrar/lås                                          | 3 500                     | 148 374                   |
| Brandskydd                                          | 51 124                    | 0                         |
| Övriga kostnader                                    | 69 381                    | 33 300                    |
| Fastighetsförsäkring                                | 116 649                   | 104 847                   |
| Internet/kabel-TV                                   | 87 761                    | 91 912                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt                    | 164 650                   | 164 170                   |
| Hiss                                                | 136 383                   | 168 695                   |
| Underhåll/rep bostäder/lokaler/gemensamhetsutrymmen | 74 597                    | 173 974                   |
| VVS                                                 | 0                         | 210 240                   |
| Tvättstuga                                          | 39 506                    | 23 375                    |
| Ventilation                                         | 100 582                   | 74 358                    |
| Vattenskador                                        | 5 000                     | 31 286                    |
| El                                                  | 422 642                   | 448 076                   |
| Fjärrvärme                                          | 914 583                   | 949 038                   |
| Vatten                                              | 245 023                   | 171 402                   |
| Renhållning/återvinning                             | 261 941                   | 226 691                   |
| Serviceavtal                                        | 11 850                    | 9 600                     |
| OVK                                                 | 0                         | 27 500                    |
|                                                     | <b>3 103 757</b>          | <b>3 454 100</b>          |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                        | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele- och datakommunikation            | 41 652                    | 34 649                    |
| Revisionsarvode                        | 31 250                    | 30 000                    |
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 111 350                   | 111 251                   |
| Konsultarvode                          | 116 257                   | 94 313                    |
| Medlems- och föreningsavgifter         | 13 323                    | 13 231                    |
| Förbrukningsmaterial                   | 4 695                     | 4 663                     |
| Styrelse-/medlemsmöten                 | 5 795                     | 8 329                     |
| Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter | 16 716                    | 18 498                    |
| Administration                         | 29 523                    | 17 946                    |
| Övriga externa kostnader               | 33 119                    | 99 535                    |
|                                        | <b>403 680</b>            | <b>432 415</b>            |

## Not 5 Arvoden

|                                             | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|---------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden                             | 137 153                   | 130 512                   |
| Sociala kostnader                           | 29 613                    | 26 576                    |
| <b>Totala arvoden och sociala kostnader</b> | <b>166 766</b>            | <b>157 088</b>            |

## Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                          | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Skattefria ränteintäkter | 232                       | 365                       |
| Ränteintäkter från bank  | 72 621                    | 90 544                    |
|                          | <b>72 853</b>             | <b>90 909</b>             |

## Not 7 Räntekostnader

|                                     | 2024-07-01<br>-2025-06-30 | 2023-07-01<br>-2024-06-30 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader långfristiga skulder | 1 534 104                 | 1 396 422                 |
| Kostnadsräntor skatter och avgifter | 47                        | 0                         |
|                                     | <b>1 534 151</b>          | <b>1 396 422</b>          |

## Not 8 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-06-30         | 2024-06-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 132 593 998        | 132 129 748        |
| Inköp                                           | 2 272 000          | 464 250            |
| Omklassificeringar                              |                    | 0                  |
| Korrigerigering från tidigare räkenskapsår      |                    | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>134 865 998</b> | <b>132 593 998</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -21 339 522        | -18 541 604        |
| Korrigerigering från tidigare räkenskapsår      | 2                  | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -2 831 997         | -2 797 918         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-24 171 517</b> | <b>-21 339 522</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>110 694 481</b> | <b>111 254 476</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 106 495 000        | 86 635 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 67 454 000         | 82 482 000         |
|                                                 | <b>173 949 000</b> | <b>169 117 000</b> |

I anskaffningsvärdet finns mark för 22 693 912 kr.

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2025-06-30      | 2024-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 920 998         | 890 991         |
| Inköp                                           |                 | 30 007          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>920 998</b>  | <b>920 998</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -836 530        | -815 413        |
| Årets avskrivningar                             | -21 117         | -21 117         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-857 647</b> | <b>-836 530</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>63 351</b>   | <b>84 468</b>   |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                     | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring, Brandkontoret | 40 340         | 35 968         |
| Darakommunikation, Nordiq Energy    | 0              | 2 000          |
| Kabel Tv, Tele 2                    | 10 496         | 10 490         |
| Internet/bredband, Bredband 2       | 12 488         | 8 325          |
| Datakommunikation, Reduca AB        | 0              | 7 406          |
| Räntekostnader, Stadshypotek        | 0              | 2 129          |
| Fasteko i Stockholm Förvaltning AB  | 29 109         | 0              |
| Upplupen intäkt                     | 30 937         | 43 666         |
|                                     | <b>123 370</b> | <b>109 984</b> |

## Not 11 Uppskrivningsfond

|                                      | 2025-06-30       | 2024-06-30       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 6 744 016        | 6 897 289        |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -153 273         | -153 273         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>6 590 743</b> | <b>6 744 016</b> |

## Not 12 Långfristiga skulder

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2025/2026) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Föreningens lån är amorteringsfria.

|                                                           | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek, ränta 0,56%, villkorsändringsdag 2024-09-30 | 0                 | 20 500 000        |
| Stadshypotek, ränta 1,52%, villkorsändringsdag 2027-03-01 | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Stadshypotek, ränta 3,18%, villkorsändringsdag 2026-06-01 | 12 000 000        | 12 000 000        |
| Stadshypotek, ränta 3,73%, villkorsändringsdag 2025-12-01 | 10 000 000        | 10 000 000        |
| Stadshypotek, ränta 4,79%, villkorsändringsdag 2024-07-02 | 0                 | 8 000 000         |
| Stadshypotek, ränta 2,44%, villkorsändringsdag 2028-09-30 | 14 000 000        | 0                 |
| Stadshypotek, ränta 2,55%, villkorsändringsdag 2029-09-30 | 13 000 000        | 0                 |
|                                                           | <b>59 000 000</b> | <b>60 500 000</b> |

Varav 22 000 000 kr är kortfristig del av lån

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                           | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fjärrvärme, Norrenergi                    | 40 275            | 37 051            |
| El och elnät, Vattenfall                  | 13 173            | 29 185            |
| Fastighetsskötsel, Fasteko Förvaltning AB | 0                 | 13 763            |
| Förutbetalda avgifter / hyresintäkter     | 1 649 377         | 1 560 152         |
| Revisionsarvode                           | 35 000            | 35 000            |
| Pre Zero                                  | 19 363            | 0                 |
| Advokatkostnader, Foyen Advokatfirma KB   | 0                 | 26 250            |
| Mäklrarvode upplåtelse lgh 46A53          | 0                 | 70 000            |
|                                           | <b>1 757 188</b>  | <b>1 771 401</b>  |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 60 500 000        | 60 500 000        |
|                      | <b>60 500 000</b> | <b>60 500 000</b> |

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Solna

Matti Vene  
Ordförande

Margareta Dahlner

Marina Sandberg Papadaki

Yeurong Yang

Kristina Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB

Följande handlingar har undertecknats den 3 november 2025



769604-1644 Brf Marskalken 2 för  
20240701-20250630.pdf  
(161490 byte)  
SHA-512: e014de03f90b3d6dc9b9852f6040e77ca16ec  
d3d307c18844cd2d9c4c6ddf93c981098a769281f10d0e  
e39a1830b5139d0fbbb4c86f31255a50bb68dc6c31b2a

## Underskrifter

2025-10-27 14:25:58 (CET)



**Eva Margareta Dahner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-27 15:56:02 (CET)



**Kristina Sundberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 13:24:25 (CET)



**Marina Sandberg Papadaki**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 12:14:03 (CET)



**Matti Vene**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-28 16:32:16 (CET)



**Yuerong Yang**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-03 16:09:45 (CET)



**Joakim Rickard Häll**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025 Brf Marskalken 2

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:

15f769093b578aa86caec034d0adc9c476b4bd4ad7854bd22688472d9c9795a1e1f593897d3ead0e66e76e212d209ea5443f1523a5450feabdbda02e486f3ab4



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.