



Årsredovisning för

Brf Muraren 1
715200-1090

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-15
Noter till resultaträkning	16-17
Noter till balansräkning	17-19
Övriga noter	20
Underskrifter	21

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muraren nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Katzman	ledamot, ordförande
Jonas Berg	ledamot, vice ordförande
Malin Isaksson	ledamot, sekreterare t o m 2025-05-19
Anette Forsberg	ledamot, sekreterare fr o m 2025-05-20, suppleant t o m 2025-05-19
Christoffer Skog	ledamot, kassör
Safa Kvist	ledamot
Vahid Sabaghi	ledamot
Nazer Hamidi	ledamot t o m 2025-05-19
Carl Segerström	ledamot fr o m 2025-05-20
David Desimons	suppleant fr o m 2025-05-20

Irene Katzman, Jonas Berg, Vahid Sabaghi, Christoffer Skog, Anette Forsberg samt Safa Kvist är valda till föreningsstämman 2026.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 ordinarie protokollförda sammanträden förutom de ärenden som sköts via den Whatsapp-grupp som styrelsen har. Möten har dessutom hållits med Fastighetsägarna i Stockholm, KONE samt med föreningens lokalhyresgäst (Förskolan Solna International Preschool). Under verksamhetsåret har medlemmar i styrelsen deltagit i seminarier och kurser anordnade av Bostadsrätterna, Stockholm samt hos Fastighetsägarna. Styrelsens medlemmar är även medlemmar i en sluten extern Facebook-grupp initierad av en medlem i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Anders Lundgren, Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av:

Malin Isaksson (sammankallande)
Nazer Hamidi
Rebecca Öfverholm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-19. På stämman, som var en hybridstämma, deltog medlemmar från 27 lägenheter, varav 3 via länk samt 1 lägenhet via fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 94 medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muraren 3 i Solna stad, belägen på adressen Nybodagatan 7. Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Föreningen har kollektivt elavtal (förbrukningen mäts individuellt), kollektivt bredbandsavtal samt kollektivt TV-avtal.

Fastigheten ronderas och besiktigas veckovis av fastighetsskötare enligt avtal med Ingdahls Städ & Fastighets AB.

Följande avtal finns vid årets slut tecknade för att ombesörja skötseln av fastigheten;

Allmän fastighetsskötsel:	Ingdahls Städ & Fastighets AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
TV	Tele 2
Internet	Bahnhof
Drift- o kontroll av värmesystemet:	Energisparkonsult AB
Ekonomisk förvaltning:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Entrémattan:	Ellis Textil Sverige AB
Hissarna:	KONE AB
Jouravtal:	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård:	Stodona AB
Nyckelsystemet:	Servera Hosting
Sotning	Solna/Sundbybergs sotningsdistrikt
Taskötsel/snöskottning:	J Fristedts Takservice AB
Tidningsåtervinning:	Stena Recycling AB
Tömning av kartonger o grovsopor:	PreZero

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 60 lägenheter har inga lägenheter överlåtits till nya bostadsrättshavare under verksamhetsåret.

Föreningens totala yta är 5 066 kvm. Föreningen hyr ut en lokal om cirka 300 kvm.

Föreningens nuvarande hyresman är: Förskolan Solna International Preschool, Lisa och Ellie Förskolor AB, Box 150 50, 104 65 Stockholm.

P-platser och garage

På föreningens fastighet finns 23 parkeringsplatser och 5 garage, varav 2 garage används som cykelgarage och 2 parkeringsplatser hyrs av Förskolan.

Ekonomi

Föreningen har två lån i Swedbank och två lån i Handelsbanken på sammanlagt cirka 17,3 miljoner kronor. Fr o m 2025 har föreningen övergått till redovisning enligt K 3-metoden. Det innebär bl.a. att föreningen måste ta hänsyn till fastighetens långsiktiga slitage och framtida underhåll. K 3 kräver bland annat att större investeringar skrivs av över sin ekonomiska livslängd. Tidigare år har redovisningsmetoden varit K 2.

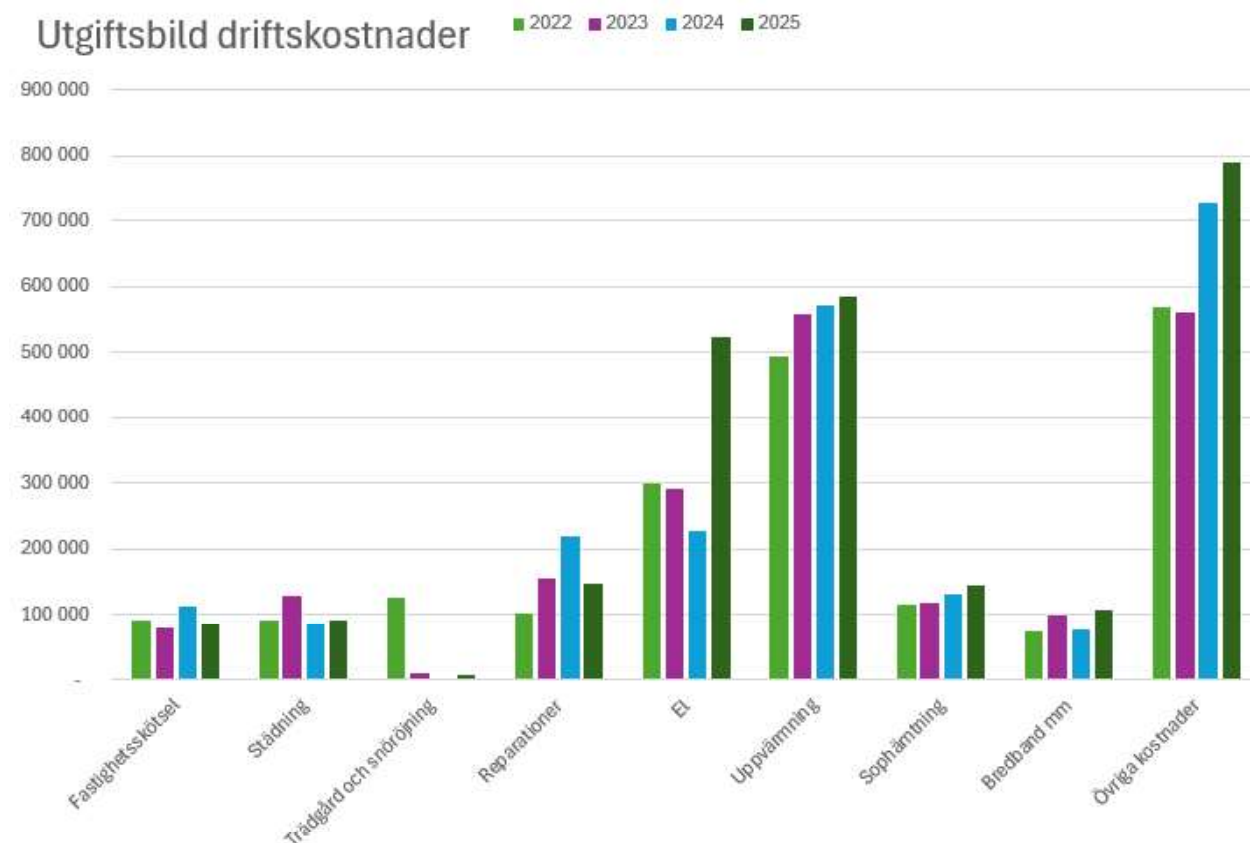
Avgifter och hyror

På grund av den inflation som ägt rum samt ökade kostnader för bl a el, vatten och värme höjdes avgifterna för lägenheterna med 5% fr o m 1 oktober 2025. Hyrorna för parkeringsplatserna och garagen kommer att höjas med motsvarande procentsats den 1 januari 2026. Ytterligare höjning av årsavgifterna under verksamhetsåret 2026 kan inte uteslutas.

Hyran för lokalen är avtalsenligt indexreglerad. Justering sker varje år.

Medlemskap

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB samt Bostadsrätterna.



Murarbladet

Föreningen har ett medlemsblad, Murarbladet, som under 2025 kommit ut 6 gånger.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfmuraren1.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder de senaste fem åren

År Åtgärd

- 2025
1. Vattenläcka i Förskolan åtgärdades
 2. Led-lampor installerades i garagen samt i tvättstugan
 3. Rengöring av matavfallskärnen
 4. Rengöring av tanken i soprummet med tillhörande kanaler
 5. Slamtömning av dagvattenbrunnarna
 6. Renovering av taket på piskbalkongen

7. Nya avtal är slutna/förlängda med städbolaget Stodona, Tele 2 avseende TV-distributionen, Bahnhof avseende bredbandet samt Upplands Energi avseende el-distributionen
 8. Stamspolning av samtliga lägenheter
 9. OVK-besiktning genomförd
 10. Uppgradering av Expansionskärlet i pannrummet
 11. Ny tvättmaskin för akuttvätt inköpt
 12. Beskrining av träden på norra parkeringsplatsen
 13. Omsättning av ett lån från Swedbank och ett lån från Handelsbanken
- 2024
1. Matavfallskärnen flyttades ut till norra parkeringen samt utökades med ett kärl
 2. Ny skrivare till styrelserummet köptes in
 3. Tvätt av fasaden utfördes
 4. Uppgradering av styrsystemet för stora hissen
 5. Uppgradering av nödtelefonerna i båda hissarna
 6. Bytet av föreningens elledningar och el-central avslutades
 7. Sprinkler i grovsoprummet sattes upp
 8. Brandfilt till pannrummet köptes in
 9. Formulär för användning av grovsoprummet infördes
 10. Ett banklån i Swedbank sattes om
 11. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
 12. Cykelrensning i källaren genomfördes
 13. Justering av ordningsreglerna gällande lägenhetsreparationer
 14. Sopnedkassen rengjordes
 15. Befintligt kollektivt TV-avtal sades upp
 16. En vattenläcka hos vår lokalhyresgäst uppstod och renovering påbörjades
- 2023
1. Uppdateringen av föreningens skyddsrum avslutas
 2. Avtal sluts med ny städfirma
 3. Byte av föreningens elledningar och elcentral påbörjas
 4. Avtal sluts med ny leverantör gällande porttelefonen
 5. En trädgårdsgrupp bildades bestående av föreningsmedlemmar
 6. Reparation av dörrarna till källaren, grovsoprummet och vinden utförda
 7. Ett antal fasadsprickor åtgärdades
 8. En extra amortering av banklånen på 200 000 kr gjordes i samband med omsättningen av en av föreningens banklån
 9. Justering av elementen i vissa lägenheter genomfördes
 10. Viss uppgradering av föreningens hissar har skett
 11. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomfördes
- 2022
1. Upphandling av ombyggnad av el-centralen och elledningarna påbörjas
 2. Översyn av föreningens ordningsregler
 3. Byggnadskonstruktör anlitas med anledning av alla ombyggnader som ägt/äger rum i föreningens lägenheter
 4. Översyn av föreningens skyddsrum påbörjas
 5. Kontrakt sluts med ny entreprenör för trädgårdsskötseln både sommar och vinter
 6. Omsättning av en av föreningens lån
 7. Cykelrensning i källaren genomförd
 8. Upphandling av ny städfirma påbörjas
 9. Vår- och höststädning av föreningens utrymmen genomförd
 10. Arbetsgrupp bildat för att se över föreningens kostnader
 11. Beställning av byte av pumpgruppen har skett

- 2021
1. Serviceavtal slutet med Fastighetsägarna Service gällande service på maskinerna i tvättstugan
 2. Byte av nyckelsystem till cykelgaragen
 3. Påbörjad plantering av häck mot Nybodagatan
 4. Målning av golvet i matkällaren
 5. Föreningens ordningsregler har setts över
 6. Extern besiktningman besiktigade hissarna
 7. Byte av samtliga radiatorventiler samt byte av vissa radiatorer
 8. Ett antal vattenläckor åtgärdades
 9. Installation av ytterligare 2 laddstolpar (4 laddplatser)
 10. Målning av dörrarna i tvättstugan
 11. 10-års garantibesiktning av fönstren samt åtgärdande av anmälda fel
 12. Omsättning av förfallet lån samt byte av bank i samband med detta
 13. Extra amortering med 200 000 kronor
 14. Nya utemöbler till trädgården har köpts in
 15. Byte av kullager i föreningens fläktar
 16. Byte av elleverantör
 17. Nya lampor med rörelsesensorer installerade i samtliga garage
 18. Serviceavtal slutet gällande brandtillsyn av föreningens hus
 19. Viss ombyggnad skedde i värmecentralen

Väsentliga händelser under år 2025

Gemensam vår- och höststädning av föreningens utemiljö genomfördes under verksamhetsåret. En ny tvättmaskin för akuttvätt köptes in. En OVK-besiktning genomfördes som resulterade i en påbörjad översyn av fastighetens ventilationssystem. Stamspolning av samtliga lägenheter genomfördes. Förlängning av befintligt TV-avtal beslutades, liksom förlängning av befintligt bredbandsavtal. Befintligt el-avtal förlängdes.

Planerade framtida underhåll

Åtgärd	Prel år
• Översyn av föreningens stadgar	2026
• Genomgång av samtliga fönster o balkongdörrar	2026
• Byte av föreningens fläktsystem samt kanalrengörning	2026
• Ny OVK-besiktning	2026
• Justering av befintligt trädgårdsstaket	2026
• Ommålning av balkongtaken	2026
• Ommålning av stålräcket vid trappan	2026
• Besiktning av taket	2026
• Iordningställande av utrymme för kärl enligt FNI	2026
• Översyn av lokalkontrakt	2026
• Översyn av värmeslingorna på taket	2027
• Delvis omasfaltering av parkeringsytorna	2027
• Översyn av el-avtalet	2027
• Översyn av TV-avtalet	2027
• Renovering av fasaden	2028
• Renovering av balkongerna	2028
• Ny radonmätning	2028
• Ny energideklaration	2029
• Byte av samtliga brandvarnare	2029
• Byte av vattenmätarkonsol	2029
• Byte av lösullen på vinden	2029

- | | |
|--------------------------------------|------|
| • Stamspolning | 2030 |
| • Översyn av entrédörren | 2030 |
| • Ommålning av trapphusen | 2030 |
| • Ommålning av tak o golv i källaren | 2030 |

Byte av utrustningen i tvättstugan sker vid behov

Övrigt

Styrelsen har ambitionen att underhålls- och förbättringsåtgärder ska ske på sådant sätt att vi i det längsta behåller karaktären av 50-tals hus och att det syns att vi är en välmående bostadsrättsförening.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 861	3 794	3 644	3 443
Resultat efter fin. poster (tkr)	92	-155	-894	579
Soliditet (%)	-5,6	-6,1	-5	0,3

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	606	599	570	543
Skuldsättning per kvm totalyta	3 191	3 227	3 264	3 338
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 425	3 464	3 504	3 583
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Energikostnad per kvm totalyta	231	189	171	160
Sparande per kvm totalyta	104	162	187	216
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78	80	79	80

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	738 000		321 367	-1 960 575	-155 392	-1 056 600
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Föändring av fond för yttre underhåll			101 772	-101 772		
Balanseras i ny räkning				-155 392	155 392	
Årets resultat					92 401	92 401
Belopp vid årets utgång	738 000	-	423 139	-2 217 739	92 401	-964 199

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 217 739
Årets resultat	<u>92 401</u>
Totalt	-2 125 338
Avsättning till yttre fond	498 156
Uttag ur yttre fond	-6 974
Balanseras i ny räkning	<u>-2 616 520</u>
Summa	-2 125 338

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 860 815	3 794 064
Övriga rörelseintäkter	3	84 807	1 588
Summa rörelseintäkter		3 945 622	3 795 652
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 640 694	-2 566 642
Övriga externa kostnader	5	-79 380	-78 267
Personalkostnader och arvoden	6	-131 708	-117 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-465 258	-640 953
Summa rörelsekostnader		-3 317 040	-3 403 378
Rörelseresultat		628 582	392 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 916	54 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 098	-602 428
Summa finansiella poster		-536 182	-547 666
Resultat efter finansiella poster		92 400	-155 392
Resultat före skatt		92 400	-155 392
Årets resultat		92 400	-155 392

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	13 538 638	13 999 644
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 279	8 532
Summa materiella anläggningstillgångar		13 542 917	14 008 176
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		13 544 917	14 010 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	17 763	6 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 894	86 979
Summa kortfristiga fordringar		96 657	93 776
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 518 645	3 141 098
Summa kassa och bank		3 518 645	3 141 098
Summa omsättningstillgångar		3 615 302	3 234 874
SUMMA TILLGÅNGAR		17 160 219	17 245 050

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		738 000	738 000
Fond för yttre underhåll		423 139	321 367
Summa bundet eget kapital		1 161 139	1 059 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 217 739	-1 960 575
Årets resultat		92 400	-155 392
Summa fritt eget kapital		-2 125 339	-2 115 967
Summa eget kapital		-964 200	-1 056 600
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	8 250 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		8 250 000	3 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skulder	12	9 100 000	14 550 000
Leverantörsskulder		209 802	210 087
Skatteskulder		10 297	12 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	554 320	528 875
Summa kortfristiga skulder		9 874 419	15 301 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 160 219	17 245 050

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	628 582	392 274
Avskrivningar	465 258	640 953
Erlagd ränta och ränteintäkter	<u>-536 182</u>	<u>-547 667</u>
	<u>557 658</u>	<u>485 560</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 658	485 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-1 630	32 600
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-285	-278 852
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>21 804</u>	<u>5 279</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	577 547	244 587
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	377 547	44 587
Likvida medel vid årets början	3 141 098	3 096 511
Likvida medel vid årets slut	3 518 645	3 141 098

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 070 449	3 032 544
Hyror	782 807	747 408
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 555	14 112
Öresdifferens	4	-
Summa	3 860 815	3 794 064

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna bidrag	41 467	-
Försäkringsersättning	42 324	-
Övrigt	1 016	1 588
Summa	84 807	1 588

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	115 722	155 221
Städning	90 537	86 298
Tillsyn, besiktning, kontroller	52 202	46 462
Trädgårdsskötsel	8 120	2 319
Sotning	5 969	1 375
Reparationer	359 895	164 292
El	521 415	351 512
Uppvärmning	585 743	571 128
Vatten	151 736	104 283
Sophämtning	145 245	131 277
Försäkringspremie	80 560	77 970
Självrisk	-	28 650
Fastighetsavgift bostäder	103 440	97 800
Fastighetsskatt lokaler	43 760	40 520
Övriga fastighetskostnader	64 891	42 233
Kabel-tv/Bredband/IT	107 638	77 225
Förvaltningsarvode ekonomi	148 869	141 367
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 125	8 150
Panter och överlåtelse	9 122	14 683
Övriga externa tjänster	16 731	27 493
	2 633 720	2 170 258
Underhåll		
Planerat underhåll	-	120 550
Gemensamma utrymmen	6 974	
Hissar	-	169 250
Fasader	-	97 500
Mark	-	9 084
	6 974	396 384
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 640 694	2 566 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	6 313	2 032
Konsultarvode	15 909	33 060
Besiktnings- och utredningskostnader	13 533	-
Revisionarvode	43 625	43 175
Summa	79 380	78 267

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	100 000	72 500
Övrigt arvode styrelse	1 980	20 980
Lön	2 550	
Sociala kostnader	27 178	24 036
Summa	131 708	117 516
Föreningen har ingen anställd personal		

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 165 464	7 165 464
-Ombyggnad	20 788 380	20 788 380
-Mark	399 900	399 900
-Markanläggning	394 460	394 460
	28 748 204	28 748 204
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-14 748 560	-14 111 860
-Årets avskrivning enligt plan	-461 006	-636 700
	-15 209 566	-14 748 560
Redovisat värde vid årets slut	13 538 638	13 999 644
Taxeringsvärde		
Byggnader	82 592 000	66 179 000
Mark	103 784 000	99 873 000
	186 376 000	166 052 000
Bostäder	182 000 000	162 000 000
Lokaler	4 376 000	4 052 000
	186 376 000	166 052 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	824 135	824 135
	824 135	824 135
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-815 603	-811 350
-Årets avskrivning enligt plan	-4 253	-4 253
	-819 856	-815 603
Redovisat värde vid årets slut	4 279	8 532

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar	17 763	6 797
Summa	17 763	6 797

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	78 894	86 979
Summa	78 894	86 979

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa		674
Handelsbanken	481 432	552 860
Swedbank	85 170	5 181
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 952 043	2 582 383
Summa	3 518 645	3 141 098

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31
Stadshypotek		2,48%	4 500 000	4 500 000
Swedbank		2,74%	3 750 000	3 750 000
Swedbank		3,90%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek		2,56%	6 100 000	6 300 000
Swedbank			17 350 000	17 550 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristiga skulder	9 100 000	14 550 000
Långfristiga skulder	8 250 000	3 000 000
	17 350 000	17 550 000

Flera av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen, därför kvalificeras de lån som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	353 755	327 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136 541	125 627
Upplupna räntekostnader	64 024	76 090
Summa	554 320	528 873

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	23 200 000	23 200 000
Summa ställda säkerheter	23 200 000	23 200 000

Not 15 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-04 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Irene Katzman
Ordförande

Jonas Berg
Ledamot

Safa Kvist
Ledamot

Anette Forsberg
Ledamot

Christoffer Skog
Ledamot

Carls Segerström
Ledamot

Vahid Sabaghi
Ledamot

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

Nexia Revision
Stochholm
Anders Lundgren
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.