

Årsredovisning

Brf Mullvaden Andra 45

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-03-30 enligt köpekontrakt fastigheten Mullvaden Andra 45 i Stockholms stad. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju plan samt två källare med totalt 83 bostadslägenheter, 12 lokaler inkl. förråd samt garageplatser.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
27 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boarean är 5 619 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 301 200 000 (300 400 000) kr varav markvärdet motsvarar 186 000 000 (200 000 000) kr och byggnadsvärdet 115 200 000 (100 400 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2025, föregående värden inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har under året svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Fastighetsallians Sthlm AB och lokalvården har ombesörjts av ABSS AB.

Föreningsfrågor

Av föreningens 83 lägenheter var 82 (82) stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 1 (1) lägenhet var upplåten med hyresrätt. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Magnus Byström	Ordförande
Örjan Bodin	Kassör
Svante Sjöstedt	Sekreterare
Aida Zekic	Ledamot
Jenny Malmén	Ledamot
Stefan Ros	Ledamot
Lars Gerhardsson	Suppleant
Lennart Backman	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie

Sana Lindkvist, Borev Revision AB

Valberedning

Kalle Dixelius

Thomas Olausson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 127 (127) medlemmar fördelade på 82 (82) lägenheter.

Under året har 13 medlemmar lämnat föreningen och 13 medlemmar tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 8% 1 januari.

Under året har föreningen upplåtit två tidigare förråd med bostadsrätt som införlivats med två bostadsrätter, ytan för dessa förråd uppgår till cirka 6 kvm.

En dom under 2025 i Högsta Förvaltningsdomstolen innebar att momspliktiga föreningar ges möjlighet till ett högre momsavdrag än tidigare. För föreningens del innebar det att man kunnat begära om prövning av redovisad moms från och med 1 januari 2019 vilket också gjort vilket har inneburit att föreningen erhållit återbetalning av moms till ett totalt belopp om 659 157 kr.

Under 2025 har föreningen genomfört och slutfört ett flertal viktiga åtgärder som stärker fastighetens ekonomi, funktion och trygghet, bland annat:

- Efter genomförd förnyad konkurrensutsättning i samband med att avtalet med Telenor avseende bredband, tv och ip-telefoni löpte ut, valdes Bahnhof/Allente som ny leverantör. Det nya avtalet som trädde ikraft 2025-02-28 innebär en ökning av internethastigheten från 250 Mbit till 1000 Mbit samtidigt samt en kostnadsreduktion om närmare 50 procent. Avtalstiden är 5 år.
- Sopnedksten har stängts i alla tre trappuppgångarna och all mat- och restavfallshantering samlats med övriga fraktioner i den nya uppgraderade miljöstugan. Kostnader har därmed reducerats tack vare lägre tariff för kortare

dragavstånd och att "komprimerade" (för tunga) kärl för restavfall ej längre uppstår. Kostnadsreduktion har också kunnat uppnås genom 4 istället för 6 kärl för restavfall samt optimerat hämtschema. De två tidigare soprummen på K24 och K26 har fräschats upp och utgör nu en mycket angenämare passage till och från garage och miljöstuga och fungerar samtidigt också som barnvagnsvätt.

- Det nya hobbyrummet har färdigställts och tagits i bruk.
- Föreningen har bytt revisor efter beslut på årsstämman.
- Arbetet med de nya källarförråden har slutförts och förråden har tagits i bruk.
- Nya differentierade avgifter för parkeringsplatser har tagits fram och införts för att bättre spegla nyttjande och standard.
- En gårdsgrupp har initierats i syfte att utveckla och förbättra föreningens gemensamma utemiljö. Inom ramen för detta arbete har ny gårdsbelysning installerats.
- HLR-utbildning har genomförts för att stärka tryggheten och beredskapen i föreningen.
- Kamerabevakning i garaget har utretts, förankrats bland medlemmarna och därefter införts. Rutiner för hantering, uppföljning och utvärdering är fastställda i enlighet med gällande regelverk och lagstiftning.
- En Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga lägenheter och kommersiella lokaler. Godkänd OVK är inskickad till Stadsbyggnadskontoret, Stockholms stad.
- Spolning av samtliga stickledningar i lägenheter och kommersiella lokaler är genomförd och alla anmärkningar åtgärdade.
- Föreningens lån har lagts om efter förnyad konkurrensutsättning, varvid långivare har ändrats från Nordea till Swedbank.

Föreningens ekonomiska situation

Enligt lägenhetsförteckningen har föreningen vid årsskiftet en ej upplåten lägenhet till ett värde i enlighet med den ekonomiska planen om 2 106 98 kr.

Flerårsöversikt

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	9 749	9 190	8 367	7 743	7 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 889	-1 541	-2 299	-794	-595
Soliditet, %	72	72	72	72	69
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr*	830	758	669	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	47	45	44		
Skuldsättning/kvm, kr	5 982	5 986	5 986		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 600	9 610	9 610	9 972	11 419
Sparande/kvm, kr	485	450	414		
Räntekänslighet, %	11,56	12,68	14,37	15,61	18,00
Energikostnad/kvm, kr**	210	204	200	213	179
Eget kapital, tkr	145 012	142 758	144 300	146 599	147 393
Taxeringsvärde, tkr	301 200	300 400	300 400	300 400	221 200
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	17,64	17,68	17,68	18,35	28,54
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,17	1,22	0,88	0,84

Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	167	167	167	200	200
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	127	409	207	304	284
Antal överlåtelse, bostäder	10	8	6	7	11
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	104 623	92 917	83 535	97 281	96 195
** Vattenkostnaden 2021 påverkades positivt av en avräkning från Stockholm Vatten för tiden 20160229-20210630 som ledde till en stor återbetalning till föreningen					

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: **Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med tidigare då det från 2023 års beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där kostnaden för hushållsel som utdebiteras efter förbrukning från och med 2023 räknas som årsavgift.*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och kallvatten ingår i årsavgiften och varmvatten och hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse-- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 523 140	5 134 936	1 131 766	-9 490 314	-1 541 456
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 541 456	1 541 456
Förändring av yttre fond			352 234	-352 234	
Insatser	365 000				
Årets resultat					1 889 184
Belopp vid årets utgång	147 888 140	5 134 936	1 484 000	-11 384 004	1 889 184

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 384 004
Årets resultat	1 889 184
<i>Summa</i>	-9 494 820

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 484 000
lanspråktagande av yttre fond	-1 243 235
Balanseras i ny räkning	-9 735 585
<i>Summa</i>	-9 494 820

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	9 749 360	9 190 323
Övriga rörelseintäkter	2	30 798	26 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 780 158	9 216 473
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 256 933	-8 675 266
Personalkostnader	8	-299 130	-293 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 832 975	-1 734 725
Summa rörelsekostnader		-7 389 038	-10 703 971
Rörelseresultat		2 391 120	-1 487 498
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		487 993	476 801
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 432	88 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 361	-619 082
Summa finansiella poster		-501 936	-53 958
Resultat efter finansiella poster		1 889 184	-1 541 456
Resultat före skatt		1 889 184	-1 541 456
Årets resultat		1 889 184	-1 541 456

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	190 601 924	192 159 858
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	2 064 874	1 357 414
Summa materiella anläggningstillgångar		192 666 798	193 517 272
Summa anläggningstillgångar		192 666 798	193 517 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	5 700	950
Övriga fordringar	15	695 437	112 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	334 588	199 530
Summa kortfristiga fordringar		1 035 725	312 656
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 595 266	4 421 961
Summa kassa och bank		7 595 266	4 421 961
Summa omsättningstillgångar		8 630 991	4 734 617
SUMMA TILLGÅNGAR		201 297 789	198 251 889

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 888 140	147 523 140
Upplåtelseavgifter		5 134 936	5 134 936
Fond för yttre underhåll		1 484 000	1 131 766
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>154 507 076</i>	<i>153 789 842</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 384 004	-9 490 314
Årets resultat		1 889 184	-1 541 456
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 494 820</i>	<i>-11 031 770</i>
Summa eget kapital		145 012 256	142 758 072
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	35 312 810	–
Summa långfristiga skulder		35 312 810	–
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	17	17 812 810	53 125 620
Leverantörsskulder		991 369	508 756
Skatteskulder		34 239	38 527
Övriga skulder		179 852	209 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 954 451	1 611 803
Summa kortfristiga skulder		20 972 721	55 493 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 297 787	198 251 889

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 391 120	-1 487 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 832 975	1 734 725
Erhållen ränta	3 432	88 323
Erhållen utdelning	487 993	476 801
Erlagd ränta	-993 361	-619 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 722 159	193 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-723 069	7 482
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	791 714	-1 468 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 790 804	-1 267 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-982 500	-940 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-982 500	-940 228
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	365 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	365 000	—
Årets kassaflöde	3 173 304	-2 208 112
Likvida medel vid årets början	4 421 961	6 630 073
Kursdifferens i likvida medel	1	—
Likvida medel vid årets slut	7 595 266	4 421 961

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2), samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	4 262 476	3 959 051
	Hysesintäkter, hyresbostäder	99 294	99 294
	Hysesintäkter, lokaler	3 472 059	3 356 951
	Hysesintäkter, garage	1 025 568	964 781
	Fastighetsskatt, vatten & uppvärmning lokaler	451 631	428 811
	Gym/bastuavgifter & övriga fakturerade kostnader	49 400	45 300
	El, laddstolpar	48 431	62 549
	Avgift för andrahandsuthyrning	7 338	12 412
	Hushållsel	333 141	261 204
	Öresavrundning	22	-30
	Summa	9 749 360	9 190 323

Årsavgifterna höjdes med 8 % 1 januari 2025.

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, TV och bredband. För hushållselen debiteras bostadsrättshavarna efter faktisk förbrukning från mars 2023

Not 2	Övriga intäkter	2025	2024
	Servitutersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	15 798	11 150
	Summa	30 798	26 150

I övriga fakturerade kostnader ingår anslutningsavgift till laddbox, fjärrkontroller, felparkeringsavgifter och aptusbrickor.

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	160 537	164 638
	Snöröjning & sandning	6 544	6 528
	Lokalvård	94 408	91 908
	Hiss, besiktning	6 661	15 065
	Hiss, serviceavtal	15 349	10 149
	Hiss, larmavtal	12 719	12 498
	El	505 435	510 734
	Uppvärmning	976 586	962 803
	Vatten	382 773	334 791
	Renhållning	292 415	250 127
	Fastighetsförsäkring	169 987	157 663
	Städdag	1 730	–
	Återbetalning moms 20190101-20250630	-659 157	–
	Bredband	192 957	310 484
	Jouravtal	–	2 497
	Hyra entrémattor	10 056	9 732
	Försäkringsersättning	-42 000	–
	Övriga serviceavtal & besiktningar/kontroller	29 347	34 000
	Summa	2 156 347	2 873 617

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	46 951	16 985
	Förbrukningsmaterial	22 326	28 639
	Telefon och porto	6 911	5 793
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	8 112	6 967
	Revisionsarvode	29 573	26 011
	Hyra skurmaskin	22 142	22 779
	Arvode ekonomisk förvaltning	137 146	130 409
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	32 017	7 458
	Övriga förvaltningskostnader	11 422	10 416
	Bankkostnader	5 926	4 969
	Övriga externa tjänster	42 460	71 276
	Föreningsavgifter	12 882	12 794
	Föreningsstämma/medlemsmöten	3 250	12 598
	Advokatkostnader	32 560	492
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	3 650	3 300
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 426	–
	Summa	418 754	360 886

I övriga externa tjänster ingår brandskyddsarbete, hyra kopianator & Dotware.

Not 5	Planerat underhåll	2025	2024
	El	–	46 533
	VA	311 679	–
	Värmeåtgärder	–	62 570
	Ventilation	–	15 833
	Fönster	–	2 901 482
	Hobbyrum	83 125	–
	Hissar	113 835	–
	Källare	675 988	105 670
	OVK-besiktning	58 608	–
	Nya förrådsväggar	–	119 750
	Takmålning	–	412 607
	Tvättstuga	–	140 094
	Summa	1 243 235	3 804 539

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2025	2024
	Löpande reparationer	265 644	389 221
	"Badrumsbidrag"	–	25 000
	Hissar, reparationer	146 023	80 109
	Trapphus & portar	74 146	53 608
	El	95 194	79 924
	Trädgårdskostnader	–	2 268
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	114 286	17 172
	Tvättstuga	13 417	60 498
	Ventilation	56 092	67 038
	VA	7 620	109 866
	Gemensamma utrymmen	–	137 697
	Gym/Bastu	20 022	3 294
	Värme	–	2 409
	Garage	11 060	8 830
	Summa	803 504	1 036 934

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	492 000	464 000
	Kommunal fastighetsavgift	143 092	135 290
	Summa	635 092	599 290

Not 8	Medelantalet anställda	2025	2024
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Utgående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Ingående avskrivningar	-14 144 371	-13 026 376
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-15 262 366	-14 144 371
	Redovisat värde	189 418 354	190 536 349

Avskrivning av byggnaden har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från och med räkenskapsåret 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen från och med det året görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och föreningens byggnad kommer att vara fullt avskriven om 100 år.

Markvärdet ingår i anskaffningsvärdet och är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-6 836 523	-6 396 584
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-7 276 462	-6 836 523
	Redovisat värde	1 183 570	1 623 509

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-6 % årligen.

Not 11	Markanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Utgående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Laddstolpar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	214 156	214 156
	Utgående anskaffningsvärden	214 156	214 156
	Ingående avskrivningar	-120 269	-89 666
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 603	-30 603
	Utgående avskrivningar	-150 872	-120 269
	Redovisat värde	63 284	93 887

Laddstolparna skrivs av på 7 år.

Not 13	Mätare för IMD samt solcellsanläggning	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 461 880	521 652
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, batterilagring	982 500	940 228
	Utgående anskaffningsvärden	2 444 380	1 461 880
	Ingående avskrivningar	-198 353	-52 165
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-244 438	-146 188
	Utgående avskrivningar	-442 791	-198 353
	Redovisat värde	2 001 589	1 263 527

Mätarna för IMD skrivs av på 10 år. Föregående år inköp avser solcellsanläggning vilken skrivs av på 10 år. Årets inköp avser batterilagring och skrivs också av på 10 år.

Not 14	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Obetalda kundfakturor	5 700	950
	Summa	5 700	950

Not 15	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2025-12-31	2024-12-31
	Skattekonto	695 437	112 176
	Summa	695 437	112 176

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Loggamera	10 741	10 741
	Telenor	–	54 395
	Securitas	4 638	6 491
	ABJ Boförvaltning	37 657	37 387
	Brandkontoret, försäkringspremie	43 197	40 397
	Copy office	–	571
	Brandsäkra Norden	25 431	25 031
	Lån, betalt på fel år	146 806	–
	Bahnhof	14 220	–
	P & B Plåtslageri	3 436	3 272
	Allente	20 231	–
	Bostadsrätterna	6 630	–
	Hissen elektromekaniska	16 246	16 551
	Ikano bank	4 728	4 694
	Macab dokument	627	–
	Summa	334 588	199 530

Not 17	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea Hypotek, löst under året	0	26 125 620
	Nordea Hypotek, löst under året	0	22 000 000
	Nordea Hypotek, löst under året	0	5 000 000
	Swedbank Hypotek, 3,02% omsätts 2030-09-25	17 500 000	–
	Swdbank Hypotek, 2,67%, omsätts 2028-10-25	17 812 810	–
	Swedbank Hypotek, 2,359% (stibor + 0,364%)	17 812 810	–
	Avgår kortfristig del av lån	-17 812 810	-53 125 620
	Summa	35 312 810	0

Med anledning av att föreningens ena lån om 17 812 810 kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	987 871	880 374
	Interimsskulder	336 616	272 466
	Upplupna räntekostnader	292 762	120 873
	Beräknat revisionsarvode	26 000	29 000
	Upplupna arvoden	236 800	235 200
	Beräknade arbetsgivaravgifter	74 402	73 890
	Summa	1 954 451	1 611 803

Not 19	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	Summa ställda säkerheter	74 876 000	74 876 000

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare åtgärder genomförts eller påbörjats:

Ett nytt hyresavtal för kemptvåtslokalen har tecknats med en kommersiell hyresgäst. Samtidigt har tvisten med den tidigare hyresgästen avslutats och lokalen har avträtts.

Antalet avfallskärl i miljöstugan har utökats med ett 660-literskärl för kartong/papper samt ett 660-literskärl för plast, i syfte att förbättra sorteringsmöjligheterna.

Nytt barnvagnsrum för K24 och K26 har färdigställts och tagits i bruk.

Sophissen i garagedriften har renoverats pga att den blivit påkörd och drivaxeln gått av. I samband med renoveringen har en ny säkerhetsanordning installerats med nyckelstyrning och varningsljus, detta för att säkerställa att den alltid körs ned hela vägen i plattformen efter användning och därmed undvika att påkörning sker igen.

Ventilationskanalrensning har genomförts i samtliga lägenheter.

En ny cykelrensning har genomförts för att frigöra utrymme och förbättra ordningen i cykelutrymmena.

Vattenmätare har installerats i de kommersiella lokalerna för förbättrad uppföljning och rättvis kostnadsfördelning.

En vattenläcka har uppstått och hanterats i fastigheten på Rosenlundsgatan 14.

En batterianläggning med en lagringskapacitet om 200 kW har installerats som komplement till föreningens

Den dag årsredovisningens innehåll slutligen bestämdes 2026-05-04

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Per Magnus Byström	Aida Zekic
Örjan Bodin	Svante Sjöstedt
Stefan Ros	Jenny Malmén

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

Av Borev utsedd revisorssuppleant

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.05.2026 21:44

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 31.05.2026 12:12

DOCUMENT ID:

SkMjFtKefg

ENVELOPE ID:

S1ZjYKKeGx-SkMjFtKefg

DOCUMENT NAME:

Brf Mullvaden Andra 45 Årsredovisning 2025.pdf
17 pages

SHA-512:

1c19e667624aa8d2ee9bba5eb1ab714b47be0e7024b4a
c65c1481c714118b243f0b5de652b5ee53ee07f0e720b7
c76bd7c200a4c2c65b52432ae6138144c1be4

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
1. Per Magnus Byström permagnus.bystrom@konninuum.se	 Signed Authenticated	31.05.2026 13:18 31.05.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.242
2. Örjan Bodin o.bodin@olbdata.se	 Signed Authenticated	31.05.2026 14:19 31.05.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.201
3. STEFAN ROS rosstefan50@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 18:37 31.05.2026 18:34	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.187.192
4. Aida Hrnjic Zekic aida.zkc@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 19:15 31.05.2026 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.176
5. SVANTE SJÖSTEDT sjostedtsvante@gmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 20:23 31.05.2026 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.22
6. Jenny Malmén jmalmen@yahoo.com	 Signed Authenticated	31.05.2026 21:40 31.05.2026 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.40
7. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	31.05.2026 21:44 31.05.2026 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* 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

⚙️ 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