

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Maskrosen i Täby**

769623-9263

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Maskrosen i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-11.

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

Föreningen har bytt försäkringsbolag 2023 och fastigheten är nu fullvärdesförsäkrad hos Folksam utan kollektivt bostadsrättstillägg. Lägenhetsinnehavare får själva teckna egen försäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsavgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2013) utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsavgift enligt gällande regler.

Föreningen äger fastigheten Maskrosen 4 i Täby Kommun och innehar marken med äganderätt. Fastigheten består av 32 lägenheter med en total boyta av ca 2 408 kvm. Föreningen disponerar 39 uthyrningsbara parkeringsplatser.

Värdeår: 2013

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

8 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av PHM Redovisning AB (tidigare Princip Redovisning AB). Fastighetsskötseln har utförts av Sweax AB och städningen av Cleanday i Sverige AB. Wahlings Installationsservice AB (WIAB) har skött de tekniska installationerna.

### Revisor

Richard Lindberg, RSM Stockholm AB.

Till fonden för yttre underhåll sätts det av enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats .

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut samtliga besöksparkeringsstillstånd, varje lägenhet har numera två tillstånd.

I september 2025 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Nordvalvet AB utförde kontrollen under en veckas tid, samtliga fyra fastigheter godkändes, nästa OVK ska genomföras 2031.

Under året har underhållsmålning skett i samtliga trapphus.

Föreningen genomförde under hösten en översyn av taksäkerheten och vissa justeringar gjordes av säkerhetsanordningarna på taket.

Under hösten gjordes även en uppröjning och nyplantering av våra rabatter och planteringar utanför entréerna, i syfte att förbättra vår utomhusmiljö.

Under julhelgen drabbades föreningen av omfattande avloppsproblem, med flera jourtryckningar som följd, problemet löstes efter slamsugning och spolning.

Föreningen omsatte ett lån per den 1 december, i samband med det gjordes en extraamortering på 150 000:-.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid årets början 50 och vid årets slut 49. Under året har 5(2) st överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2025-05-15 har varit:

Håkan Wittgren	Ordförande
Maurice Parry	Ledamot
Samuel Norling	Ledamot
Philip Werner	Ledamot
Håkan Wall	Ledamot
Agneta Djerf	Suppleant

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda möten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 942	2 807	2 429	2 132
Resultat efter finansiella poster	-332	-401	-409	-514
Soliditet (%)	75,3	75,1	75,1	74,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 126	1 073	931	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 709	10 833	10 896	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 709	10 833	10 896	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	213	159	122	0
Räntekänslighet (%)	9,5	10,1	11,7	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	256	259	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	92,1	89,3	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Verksamheten har för räkenskapsåret 2025 redovisat ett resultat på minus 332 tkr efter avskrivningar om 783 tkr enligt gällande regelverk. Driftsresultatet (intäkter minus löpande kostnader samt finansiella poster) uppgick till 332 tkr. Framtida avgiftsjusteringar kan bli aktuella för att möta eventuella ökning i finansiella kostnader eller driftkostnader till följd av det allmänna ekonomiska läget.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 865 000	258 972	-5 303 103	-401 273	<b>81 419 596</b>
Disposition av föregående års resultat:		72 125	-473 398	401 273	<b>0</b>
Årets resultat				-332 117	<b>-332 117</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>86 865 000</b>	<b>331 097</b>	<b>-5 776 501</b>	<b>-332 117</b>	<b>81 087 479</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 776 501
årets förlust	-332 117
	<b>-6 108 618</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	82 272
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-61 420
i ny räkning överföres	-6 129 470
	<b>-6 108 618</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 942 251	2 807 162
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 942 251</b>	<b>2 807 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 612 745	-1 415 587
Övriga förvaltningskostnader	4	-178 755	-233 012
Personalkostnader	5	-70 561	-67 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-783 417	-783 417
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 645 478</b>	<b>-2 499 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 773</b>	<b>307 843</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 521	30 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-647 411	-739 783
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-628 890</b>	<b>-709 116</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-332 117</b>	<b>-401 273</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-332 117</b>	<b>-401 273</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-332 117</b>	<b>-401 273</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 724 413	106 507 830
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>105 724 413</b>	<b>106 507 830</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>105 724 413</b>	<b>106 507 830</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		494 953	496 177
Övriga fordringar		23	20
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>494 976</b>	<b>496 197</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 522 955	1 343 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 522 955</b>	<b>1 343 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 017 931</b>	<b>1 839 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 742 344</b>	<b>108 347 438</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		86 865 000	86 865 000
Fond för yttre underhåll		331 097	258 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 196 097</b>	<b>87 123 972</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 776 501	-5 303 103
Årets resultat		-332 117	-401 273
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 108 618</b>	<b>-5 704 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 087 479</b>	<b>81 419 596</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 546 181	17 917 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 546 181</b>	<b>17 917 251</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 240 232	8 169 162
Leverantörsskulder		99 113	82 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		769 339	758 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 108 684</b>	<b>9 010 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 742 344</b>	<b>108 347 438</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		296 773	307 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		783 417	783 417
Erhållen ränta		18 521	30 667
Erlagd ränta		-647 411	-739 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>451 300</b>	<b>382 144</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		1 224	-24 428
Förändring av kortfristiga fordringar		-3	-4
Förändring av leverantörsskulder		16 507	-21 823
Förändring av kortfristiga skulder		10 517	20 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>479 545</b>	<b>356 835</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-300 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>179 545</b>	<b>206 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 343 411	1 136 575
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 522 956</b>	<b>1 343 410</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Rörelsens intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 493 144	2 352 024
Hysesintäkter parkeringsplatser	225 367	215 934
Elförbrukning	181 016	197 315
Vattenförbrukning	38 080	35 429
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	4 101	5 896
Påminnelseavgifter	540	360
Öresutjämning	3	3
Vidarefakturerade kostnader	0	200
	<b>2 942 251</b>	<b>2 807 161</b>

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

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	284 179	154 051
Trädgårdsskötsel	65 277	43 852
Snöröjning/sandning	48 724	177 859
Städning	59 980	61 945
Hissar	125 707	105 671
El	376 350	381 960
Värme	157 025	178 754
Vatten	74 571	56 828
Avfallshantering	80 146	71 463
Fastighetsförsäkring	42 656	40 625
Bredband	117 820	122 487
Reparationer/underhåll	36 295	17 994
OVK	57 350	0
Högtrycksspolning	21 691	0
Laddplatser elbil	3 555	2 097
Tak	61 420	0
	<b>1 612 746</b>	<b>1 415 586</b>

## Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 820	5 012
Datakommunikation	15 385	14 774
Administration (porto, Bolagsverket mm)	15 258	18 996
Revisionsarvoden	41 736	42 706
Ekonomisk förvaltning	60 994	60 995
Bankkostnader	4 109	3 915
Styrelse-/medlemsmöten	10 107	11 483
Medlems- och föreningsavgifter	4 650	5 170
Andrahandsuthyrningsavgift	0	1 790
Teknisk adm. förvaltning enl. avtal	17 696	68 171
	<b>178 755</b>	<b>233 012</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
<b>Styrelsearvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvoden och andra ersättningar	57 000	57 700
Sociala kostnader	13 561	9 603
<b>Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>70 561</b>	<b>67 303</b>

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader skulder till kreditinstitut	647 411	739 783
	<b>647 411</b>	<b>739 783</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 132 000	115 132 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 132 000</b>	<b>115 132 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 624 170	-7 840 753
Årets avskrivningar	-783 417	-783 417
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 407 587</b>	<b>-8 624 170</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 724 413</b>	<b>106 507 830</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	60 000 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	22 600 000
	<b>79 400 000</b>	<b>82 600 000</b>

I anskaffningsvärdet finns mark för 20 332 000 kr.

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår samt att amortera 150 000 kronor.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta 2,65% villkorsändringsdag 2027-12-01	8 577 019	8 627 019
Stadshypotek ränta 2,870% villkorsändringsdag 2028-12-01	7 969 162	8 169 162
Stadshypotek ränta 1,05% villkorsändringsdag 2026-12-01	9 240 232	9 290 232
	<b>25 786 413</b>	<b>26 086 413</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 467 000	28 467 000
	<b>28 467 000</b>	<b>28 467 000</b>

Årsredovisningen beslutades

Täby den

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Wittgren  
Ordförande

Samuel Norling

Håkan Wall

Maurice Parry

Philip Werner

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Lindberg  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 mars 2026



Brf Maskrosen i Täby Årsredovisning  
2025.pdf  
(138032 byte)  
SHA-512: 89ec8e72c7771024529e3226b67270cebfce2  
fde8cdf1624902bbbb195c85e4b4b1c790f4fc9ad66747  
0126d1402aa26bcb2bf315348d396d132d6e813c43dcd

## Underskrifter

2026-03-20 14:25:10 (CET)



**Håkan Wall**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-18 19:01:59 (CET)



**Håkan Wittgren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-19 09:35:48 (CET)



**Maurice Parry**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-21 15:57:18 (CET)



**Philip Werner**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-21 16:44:02 (CET)



**Samuel Norling**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 10:38:45 (CET)



**Richard Lindberg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Underteckandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2025 Brf Maskrosen i Täby

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:

0adb98ce6df8e8b62e88d21d46d8d3dcdd689dc78d85189ad18431f1e15f83816127278592f4d09773131957d6cd41c7fcc76eadffce549648125d63c000ff1d



#### Om detta kvitto

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