

# Årsredovisning 2025

Brf Muttern 17

769602-7858



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Muttern 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 2024-02-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 17		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 2 508 kvm och 3 lokaler om 270 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 779 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Forsberg	Ordförande
Alexander Blomqvist	Kassör
Marcus Andersson	Sekreterare
Sven Erik Amrén	Ledamot
Arvid Gradin	Suppleant
Sanjin Pepic	Suppleant
Svante Jerling	Suppleant

### Valberedning

Hardy Nelson

Thimmy Larsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron BoRevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 1985-1987** ● Rörstambyte och byte av elstigare
- 2015** ● Byte av undercentral, radiatorventiler och termostater.
- 2016** ● Utbyte belysning i trapphus med belysningsstyrning. Utbyte av låssystem, kodlås med styrcentral och nycklar. Renovering av avlopp och bjälklag i lokal.
- 2018** ● Reparation av hyresrätt inför försäljning och omvandling till bostadsrätt. Utbyte av vattenmätare. Målning av trappuppgångar i port A & B samt ytterdörrar och källardörrar mot gårdarna.
- 2019** ● Reparation av hyresrätt inför försäljning och omvandling till bostadsrätt. Bygge av franska balkonger och balkonger. Målning av trappuppgång B, C & D.
- 2020** ● OVK utförd.
- 2021** ● Renovering av samtliga fönster.
- 2022** ● Nytt plåttak & renovering av skorstenar.
- 2023** ● Renovering av mur mot grannfastigheter samt upprustning av innergård.
- 2024** ● Stamspolning & filmning av stammar. Installation av FTX-ventilation i en av lokalerna.
- 2025** ● Elsäkerhetsbesiktning

## Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Renovering av hissar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk & teknisk förvaltning	Nabo
Hissbesiktning	Kiwa
Hisservice	Kone
Internet, TV och telefoni	Tele2 Sverige AB
Serviceavtal rökluckor	Brandsäkra
Takskottning	Dimson
Trappstädning	Tarjas städ

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens båda lån omförhandlades i oktober och bands om på ett respektive tre år.

Enligt styrelsens beslut justerades hyrorna för föreningens två hyresrätter 2025-06-01 med 5,3%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

För två av föreningens lokaler har avtal med nya hyresgäster tecknats.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 637 946	2 563 961	2 586 782	2 441 948
Resultat efter fin. poster	-360 082	-1 038 448	-1 672 835	-5 188 149
Soliditet (%)	88	88	87	87
Yttre fond	999 676	274 101	274 101	-
Taxeringsvärde	124 642 000	125 717 000	125 717 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	668	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58	61,8	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 748	5 764	6 182	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 952	4 968	5 328	-
Sparande / kvm totalyta, kr	145	41	159	-1 868
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	25	46	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	183	158	144
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	37	33	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	259	245	237	196
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,20	2,39	2,08	-
Räntekänslighet (%)	9	8,63	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Frånsett avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat 2025. Föreningen har tidigare gjort stora renoverings- och förbättringsinsatser vilket genererat höga kostnader. Vidare har de löpande kostnaderna ökat under året. På sikt har föreningen som målsättning att gå med positivt resultat inkluderat avskrivningskostnaderna. Styrelsen ser över möjligheten att öka amorteringen på lånen för att minska räntekostnaderna, samt ser över och planerar in en höjning av medlemsavgifterna för att parera ökade driftkostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	105 154 951	-	120 000	105 274 951
Upplåtelseavgifter	6 295 877	-	-	6 295 877
Fond, yttre underhåll	274 101	-	725 575	999 676
Balkongfond	2 008 701	-	-	2 008 701
Balanserat resultat	-9 624 262	-1 038 448	-725 575	-11 388 285
Årets resultat	-1 038 448	1 038 448	-360 082	-360 082
<b>Eget kapital</b>	<b>103 070 920</b>	<b>0</b>	<b>-240 082</b>	<b>102 830 838</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 388 285
Årets resultat	-360 082
<b>Totalt</b>	<b>-11 748 367</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 197 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-81 401
Balanseras i ny räkning	-12 863 966
	<b>-11 748 367</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 637 946	2 563 961
Övriga rörelseintäkter	3	14 737	22 546
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 652 683</b>	<b>2 586 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 639 836	-2 217 803
Övriga externa kostnader	9	-134 665	-313 549
Personalkostnader	10	-120 964	-90 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-680 557	-680 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 576 022</b>	<b>-3 302 937</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>76 660</b>	<b>-716 429</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 647	20 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-441 389	-342 672
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-436 742</b>	<b>-322 018</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-360 082</b>	<b>-1 038 448</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-360 082</b>	<b>-1 038 448</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	115 219 404	115 862 268
Markanläggningar	13	34 403	37 823
Maskiner och inventarier	14	440 013	474 286
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 693 820</b>	<b>116 374 377</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>115 693 820</b>	<b>116 374 377</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		35 433	9 589
Övriga fordringar	15	1 341 082	1 280 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	135 462	128 635
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 511 977</b>	<b>1 419 178</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 511 977</b>	<b>1 419 178</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 205 797</b>	<b>117 793 555</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 570 828	111 450 828
Insatsökning balkong		2 008 701	2 008 701
Fond för yttre underhåll		999 676	274 101
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>114 579 205</b>	<b>113 733 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 388 285	-9 624 262
Årets resultat		-360 082	-1 038 448
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 748 367</b>	<b>-10 662 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>102 830 838</b>	<b>103 070 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 100 000	0
Övriga långfristiga skulder		50 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 150 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 661 500	13 800 000
Leverantörsskulder		163 649	328 891
Skatteskulder		4 519	32 375
Övriga kortfristiga skulder		12 799	135 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	382 492	425 612
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 224 959</b>	<b>14 722 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 205 797</b>	<b>117 793 555</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>76 660</b>	<b>-716 429</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	680 557	680 592
	<b>757 217</b>	<b>-35 837</b>
Erhållen ränta	4 647	20 654
Erlagd ränta	-464 061	-308 531
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>297 803</b>	<b>-323 715</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 712	-838
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-336 504	147 502
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50 413</b>	<b>-177 050</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	120 000	0
Amortering av lån	-38 500	-1 000 000
Depositioner	50 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>131 500</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>81 087</b>	<b>-1 177 050</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 236 271</b>	<b>2 413 321</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 317 358</b>	<b>1 236 271</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Muttern 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 2,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 523 936	1 494 048
Övriga årsavgifter	16 150	14 580
Hysesintäkter, bostäder	201 144	224 217
Hysesintäkter, lokaler	798 818	727 894
Kabel-TV/Bredband	91 298	90 228
Övriga intäkter	6 600	12 994
<b>Summa</b>	<b>2 637 946</b>	<b>2 563 961</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Andrahandsuthyrning	14 738	15 009
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Övriga intäkter	0	7 541
<b>Summa</b>	<b>14 737</b>	<b>22 546</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	71 896	62 780
Städning	112 572	96 458
Övrigt	0	4 563
Besiktning och service	74 559	120 691
Trädgårdsarbete	4 377	389
<b>Summa</b>	<b>263 404</b>	<b>284 881</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	31 452
Bostäder	1 563	0
Bostäder VVS	4 625	2 150
Tvättstuga	15 675	6 055
Trapphus/port/entr	2 060	1 539
Soprum/miljöanläggning	3 100	0
Dörrar och lås/porttele	6 768	35 976
VA	13 851	1 574
Värme	1 563	0
Ventilation	14 863	6 369
El	5 350	1 919
Hissar	31 050	54 786
Tak	0	3 625
Gård/markytor	0	10 503
Försäkringsärende/vattenskada	0	89 867
<b>Summa</b>	<b>100 468</b>	<b>245 815</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	29 990
VA	40 501	95 219
Värme	0	49 446
Ventilation	0	238 244
El	40 900	0
Tak	0	6 188
Fönster	0	32 814
Gård/markytor	0	19 524
<b>Summa</b>	<b>81 401</b>	<b>471 425</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	80 963	69 397
Uppvärmning	513 896	507 173
Vatten	125 340	103 732
Sophämtning	81 498	82 783
<b>Summa</b>	<b>801 697</b>	<b>763 085</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 536	60 663
Självrisker	0	104 300
Bredband/Kabeltv	113 260	92 967
Arvode teknisk förvaltning	53 768	37 407
Fastighetsskatt	161 302	157 260
<b>Summa</b>	<b>392 866</b>	<b>452 597</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	330	12 383
Övriga förvaltningskostnader	48 811	70 637
Juridiska kostnader	10 150	114 498
Revisionsarvoden	23 250	21 875
Ekonomisk förvaltning	52 124	94 156
<b>Summa</b>	<b>134 665</b>	<b>313 549</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	92 048	63 991
Sociala avgifter	28 916	27 002
<b>Summa</b>	<b>120 964</b>	<b>90 993</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	441 302	341 320
Övriga räntekostnader	87	1 352
<b>Summa</b>	<b>441 389</b>	<b>342 672</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	120 022 051	120 022 051
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>120 022 051</b>	<b>120 022 051</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 159 783	-3 516 919
Årets avskrivning	-642 864	-642 864
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 802 647</b>	<b>-4 159 783</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>115 219 404</b>	<b>115 862 268</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 726 548</i>	<i>57 726 548</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 736 000	43 811 000
Taxeringsvärde mark	75 906 000	81 906 000
<b>Summa</b>	<b>124 642 000</b>	<b>125 717 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	68 303	68 303
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 303</b>	<b>68 303</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 480	-27 060
Årets avskrivning	-3 420	-3 420
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-33 900</b>	<b>-30 480</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>34 403</b>	<b>37 823</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	783 055	783 055
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>783 055</b>	<b>783 055</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-308 769	-274 461
Årets avskrivning	-34 273	-34 308
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-343 042</b>	<b>-308 769</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>440 013</b>	<b>474 286</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	23 724	44 683
Nabo Klientmedelskonto	468 864	798 426
Borgo	848 495	437 845
<b>Summa</b>	<b>1 341 082</b>	<b>1 280 954</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 255	51 529
Fastighetsskötsel	18 201	17 509
Försäkringspremier	49 599	46 566
Förvaltning	16 407	13 031
<b>Summa</b>	<b>135 462</b>	<b>128 635</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-16	2,36 %	7 661 500	7 700 000
Nordea Hypotek	2028-10-18	2,69 %	6 100 000	6 100 000
<b>Summa</b>			<b>13 761 500</b>	<b>13 800 000</b>
Varav kortfristig del			7 661 500	13 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 569 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 181	15 177
El	6 933	7 427
Uppvärmning	67 579	66 493
Utgiftsräntor	73 188	95 860
Vatten	20 941	18 558
Förutbetalda avgifter/hyror	196 670	222 097
<b>Summa</b>	<b>382 492</b>	<b>425 612</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Forsberg  
Ordförande

---

Alexander Blomqvist  
Kassör

---

Marcus Andersson  
Sekreterare

---

Sven Erik Amrén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Kungsbron BoRevision AB  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 15:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 08:54

**DOCUMENT ID:**

rykjOZj0Wx

**ENVELOPE ID:**

SJA5ubiR-g-rykjOZj0Wx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Mattern 17, 769602-7858 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d9846b26c4d0d00fbe9114db08e397d3df92e989a0145c

96b71dcb933eaaa6a6887e171505a2ab66a19b3c976b2

c6191536d61a888bebbf34d60a366f817c2f0

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. SVEN ERIK AMRÉN svenericamren@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:06 08.05.2026 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.88.152
2. Marcus Andersson marcusandersson039@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:27 08.05.2026 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.154.162
3. Anna Charlotte Forsberg annacforsberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:54 08.05.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 137.61.60.169
4. Alexander Blomqvist alexander.blomqvist@live.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 23:10 09.05.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.102.93.69
5. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:10 11.05.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Muttern 17, org.nr. 769602-7858

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muttern 17 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Muttern 17 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 15:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 08.05.2026 08:54

**DOCUMENT ID:**

HJxJiubi0Wg

**ENVELOPE ID:**

SyCcuZi0ZI-HJxJiubi0Wg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Muttern.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1f3d800815a82359342bc5e079dd9790f59733974cc7eb  
750a00f6e26017ac88ac9d1b43247cb78dd8fb8d4ac450  
2f6bfd755d3638dd27cc6b8f68d27420cd85

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	11.05.2026 15:10	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	11.05.2026 15:10	Low	IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed