

Årsredovisning

för

Brf Marsvinet

716444-0583

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Marsvinet 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1986-07-08.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Marsvinet 8. Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 716 kvm och lokaler om 572 kvm.

Årsstämma hölls den 13 juni 2025.

Styrelsen fram till årsstämman bestod av:

Ledamöter

Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Göök
Simon Nilsson
Johan Högström

Suppleanter

Maria Karlholm

På årsstämman valdes till ny styrelse:

Ledamöter

Jim Nyström
Mikael Holmström
Katarina Göök
Simon Nilsson
Johan Högström

Suppleanter

Maria Karlholm
Jesper Roseke



Till valberedning valdes:
Kerstin Ulin
Caroline Pettersson

Föreningens revisor utgörs av Stefan Johansson, Westra Revisioner AB.

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten hållits och en ordinarie årsstämma. Styrelsen har självständigt skött den administrativa förvaltningen av föreningen. Den tekniska förvaltningen administreras av styrelsen men utförs av entreprenörer och av medlemmarna själva i form av fördelat ansvar.

Under 2025 har 5 bostadsrätter bytt ägare.

Teknisk status

Styrelsen i föreningen har upprättat en underhållsplan för underhåll de närmsta åren och uppdateras vid behov.

Föreningen har under 2025 inte företagit några större underhåll. Målning fönsterbleck södersidan, byte ackumulatortank.

Ekonomi

Föreningen gjorde för 2025 ett positivt årsresultat om 150 486 kr.

Plan för byggnadens avskrivning har upprättats. Baserat på byggnadens bokförda värde i förvaltningsberättelsen för 1999, 18 090 000 kr, skrivs 1% av årligen, d.v.s. 180 900 kr, från och med år 2000.

Föreningens hypotekslån om 8 825 000 kr är fördelade enligt:

<u>bank</u>	<u>belopp</u>	<u>löptid</u>	<u>ränta</u>
SEB	1 300 000	250628-270628	2,52 %
SEB	3 625 000	220628-260628	4.17 %
SEB	3 000 000	250628-280628	2,62 %
SEB	1 000 000	251128-261128	2,44 %

Föreningen har sitt säte i Mölndal.



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 24 medlemmar. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. En bostadsrätt har bytt ägare under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 428	1 423	1 358	1 277
Resultat efter finansiella poster	150	5	238	-100
Soliditet (%)	43	42	42	41
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	624	622	594	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 857	3 901	3 901	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 857	3 901	3 901	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	187	212	212	0
Räntekänslighet (%)	6	6	7	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	169	147	119	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	0	98	96	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 070 200	888 185	1 757 384	5 348	6 721 117
Uttag rep. fond		-71 267	71 267		0
Avsättning till rep.fond		594 000	-594 000		0
			5 348	-5 348	0
Årets resultat				150 486	150 486
Belopp vid årets utgång	4 070 200	1 410 918	1 239 999	150 486	6 871 603

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 148 894
årets vinst	150 486
	1 299 380
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	594 000
i ny räkning överföres	705 380
	1 299 380

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



Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 428 156	1 423 198
Övriga rörelseintäkter		19 340	33 920
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 447 496	1 457 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-714 672	-938 551
Övriga externa kostnader	4	-24 554	-28 811
Personalkostnader		-96 595	-75 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-206 951	-206 951
Summa rörelsekostnader		-1 042 772	-1 249 617
Rörelseresultat		404 724	207 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 612	593
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-257 850	-202 746
Summa finansiella poster		-254 238	-202 153
Resultat efter finansiella poster		150 486	5 348
Resultat före skatt		150 486	5 348
Årets resultat		150 486	5 348



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	14 503 485	14 684 385
Inventarier, verktyg och installationer	7	609 928	635 979
Summa materiella anläggningstillgångar		15 113 413	15 320 364

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	31 535	31 535
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 535	31 535
Summa anläggningstillgångar		15 144 948	15 351 899

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		521	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 335	18 718
Summa kortfristiga fordringar		20 856	18 833

Kassa och bank

Kassa och bank		897 380	604 712
Summa kassa och bank		897 380	604 712
Summa omsättningstillgångar		918 236	623 545

SUMMA TILLGÅNGAR

16 063 184

15 975 444



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 070 200

4 070 200

Fond för yttre underhåll

1 502 022

908 022

Summa bundet eget kapital

5 572 222

4 978 222

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 148 894

1 737 546

Årets resultat

150 486

5 348

Summa fritt eget kapital

1 299 380

1 742 894

Summa eget kapital

6 871 602

6 721 116

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

8 825 000

8 925 000

Summa långfristiga skulder

8 825 000

8 925 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

113 551

79 147

Skatteskulder

86 121

95 936

Övriga skulder

10 410

4 950

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

156 500

149 295

Summa kortfristiga skulder

366 582

329 328

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 063 184

15 975 444



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	150 486	5 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	206 951	206 951
Betald skatt	-58 627	79 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	298 810	291 887
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 617	1 956
Förändring av leverantörsskulder	34 404	-16 885
Förändring av kortfristiga skulder	61 071	-1 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten	392 668	275 155
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	0
Årets kassaflöde	292 668	275 155
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	604 712	329 557
Likvida medel vid årets slut	897 380	604 712

Σ

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

8

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 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 411 224	1 411 224
Årsavgifter lokaler	1 920	1 920
	1 413 144	1 413 144

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och abonnemang för bredband.

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	204 356	152 775
Taxebundna kostnader	242 624	225 558
Fastighetsskötsel	40 895	62 323
Övriga kostnader	136 111	197 873
	623 986	638 529

Not 3 Reparationer o underhåll

	2025	2024
Reparation och underhåll av fastighet	90 686	300 022
	90 686	300 022

8

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Administration	24 554	28 811
	24 554	28 811

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	257 850	202 746
	257 850	202 746

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 399 421	19 399 421
Ingående avskrivningar	-4 715 036	-4 534 136
Årets avskrivningar	-180 900	-180 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 895 936	-4 715 036
Utgående redovisat värde	14 503 485	14 684 385

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	751 266	751 266
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	751 266	751 266
Ingående avskrivningar	-115 288	-89 237
Årets avskrivningar	-26 051	-26 051
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 339	-115 288
Utgående redovisat värde	609 927	635 978

sg

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 535	31 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 535	31 535
Utgående redovisat värde	31 535	31 535

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 825 000	8 925 000
	8 825 000	8 925 000

Årsredovisningen beslutades den 20 maj 2026

Möln dal



Jim Nyström
Ordförande
2026-05-20



Simon Nilsson

2026-05-20



Johan Högström

2026-05-20



Katarina Gök

2026-05-20



Mikael Holmström

2026-05-20

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-29



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Marsvinet
Org.nr 716444-0583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Marsvinet 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 och god revisionssed 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 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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 överträdelser 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.

Halmstad den 29 maj 2026



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor