



Välkommen till årsredovisningen för Brf Muraren 2

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MURAREN 2	1957	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 5 041 kvm och 1 lokal om 271 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

Luis Alfredo Bojassen Guijarro	Ordförande
Peter Gadd	Styrelseledamot
Daniel Anfelt	Styrelseledamot
Stefan Nygren	Suppleant
Anna Meder	Suppleant
Magnus Rundberg	Suppleant

Valberedning

Helena Persson
Mikael Stammer
Oscar Liljeqvist

Firmateckning

Firman teknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor
Camilla Lindsta	Revisorssuppleant Extern
Kerstin Mitlid	Revisorssuppleant Intern
Nils Fransson	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1990	● Renovering av balkonger Omputsning av fasad - Samtidig tilläggsisolering
2004-2006	● Nyinstallation hiss - Byte maskineri och renovering korgar
2005	● Rörstambyte - Garantibesiktning utförd maj 2007
2006	● Byte av samtliga yttre fönsterbågar
2006-2007	● Byte av ventilationssystem
2007-2008	● Ny fjärrvärmecentral
2008	● Överbyggnad piskbalkong
2009	● Installation av fibernät för Internet - Telia Renovering av tvättstuga - Byte av en tvättmaskin, en torktumlare och kondensstork.
2010	● Renovering av källarutrymmen.Målning ochläggning av golvklinkers. Målning av yttertak
2011	● Utbyte av garageportar Montering av snörasskydd på balkongtak

- 2012** ● Nya brandvarnare i samtliga lägenheter
Ny elcentral för yttre belysning
- 2013** ● Ny tvättmaskin
- 2015** ● Ozongenerator i soprum
Uppgrävning/reparation vägg cykelkällare
Stamspolning Hela fastigheten
Ny cykelparkering
- 2016** ● Målning/plåtskoning av insidan av hissdörrar
Installation av frånluftsfläktar i slits
Målning/putsning vägg cykelrum
Renovering av soprum
Installation av torkskåp
Renovering av entré
Närvarobelysning - Entré och soprum
- 2017** ● Rengöring av fasad - Borttagning av alger
- 2018** ● Ommålning av alla våningsplan
Nya ventiler i alla vardagsrum
Närvarobelysning alla våningsplan, trapphus och källare
- 2019** ● Renovering av alla fönster på entréplan
Ny undercentral för el
- 2020** ● Ommålning av trapphus
Gemensam el - Förbrukning betalas vid kvartalsvis
- 2021** ● Omläggning av plattor utanför entré
- 2022** ● Nytt plåttak lagt
- 2023** ● Tilläggsisolering av krypvind
Relining av ineliggande dagvattenledning
Stamspolning
- 2024** ● 12 nya parkeringsplatser för elladdning
Asfaltering av vid garagen marken
- 2025** ● Installation av solpaneler
Nytt inpasseringssystem
Tvätt av fasad, borttagning av alger
Frånluftsåtervinning

Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilbyte i värmesystem, smt injustering
● Byte av Dil-fogar i fasaden

Avtal med leverantörer

Delagott	Fastighetsskötsel
Delagott	Fläktar
Nordic Green	Elavtal
Ownit	Bredband
SBC	Ekonomisk förvaltning
Tele 2	Kabel-TV
Vaxholm Miljövård	Trappstädning
Ydevall	Snöröjning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har bytt avgasare i värmesystemet samt satt upp bevakningskamror

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sedan januari 2024 en tvist med en medlem, Aeroflot, som ej betalar avgiften. SBCs Juristavdelning sköter processen.

Föreningen går över till redovisning enligt K3 och har därför en ny underhållsplan för de kommande 50 åren
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Fro m januari 2025 har föreningen bytt fastighetsförvaltare från Nordstaden till Delagott

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 200 530	3 948 811	3 776 049	3 657 244
Resultat efter fin. poster	538 108	98 509	-731 619	-1 463 051
Soliditet (%)	23	23	21	24
Yttre fond	1 173 499	997 962	821 762	2 734 820
Taxeringsvärde	185 625 000	166 327 000	166 327 000	166 327 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	641	610	612	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,0	72,6	79,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 695	1 378	1 517	1 628
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 609	1 307	1 439	1 535
Sparande / kvm totalyta, kr	191	221	189	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	75	50	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	127	148	125	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	19	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	247	194	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	4,50	3,02	0,83
Räntekänslighet (%)	2,64	2,26	2,48	-

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 el (totalt 209 527 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	738 990	-	-	738 990
Upplåtelseavgifter	677 610	-	-	677 610
Fond, yttre underhåll	997 962	-381 338	556 875	1 173 499
Balanserat resultat	-197 193	479 847	-556 875	-274 221
Årets resultat	98 509	-98 509	538 108	538 108
Eget kapital	2 315 879	0	538 108	2 853 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	282 654
Årets resultat	538 108
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-556 875
Totalt	263 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	179 385
Balanseras i ny räkning	443 272

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 200 530	3 950 902
Övriga rörelseintäkter	3	101	283 375
Summa rörelseintäkter		4 200 632	4 234 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 491 929	-2 765 803
Övriga externa kostnader	9	-465 883	-479 253
Personalkostnader	10	-169 918	-171 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 227	-411 696
Summa rörelsekostnader		-3 422 958	-3 828 477
RÖRELSERESULTAT		777 674	405 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 427	20 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-246 993	-328 025
Summa finansiella poster		-239 566	-307 291
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		538 108	98 509
ÅRETS RESULTAT		538 108	98 509

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 528 540	8 350 299
Maskiner och inventarier	13	1 039 818	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 568 358	8 350 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 570 358	8 352 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 393	20 890
Övriga fordringar	15	1 557 047	1 726 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99 076	75 172
Summa kortfristiga fordringar		1 683 516	1 822 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 683 516	1 822 358
SUMMA TILLGÅNGAR		12 253 874	10 174 657

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 416 600	1 416 600
Fond för yttre underhåll		1 173 499	997 962
Summa bundet eget kapital		2 590 099	2 414 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-274 221	-197 193
Årets resultat		538 108	98 509
Summa fritt eget kapital		263 887	-98 684
SUMMA EGET KAPITAL		2 853 986	2 315 879
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 645 000	0
Summa långfristiga skulder		7 645 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	900 000	6 945 000
Leverantörsskulder		129 566	118 678
Skatteskulder		9 935	11 968
Övriga kortfristiga skulder		9 204	76 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	706 183	707 095
Summa kortfristiga skulder		1 754 888	7 858 779
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 253 874	10 174 657

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	777 674	405 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	295 227	411 696
	1 072 901	817 496
Erhållen ränta	7 427	20 734
Erlagd ränta	-260 566	-349 025
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	819 762	489 205
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 546	-31 659
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-45 318	136 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	783 990	593 917
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 513 286	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 513 286	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 300 000	0
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 600 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-129 296	-106 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 662 917	1 769 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 533 620	1 662 917

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Muraren 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen tillämpar K3 för första gången för räkenskapsåret 2025

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,55 %
Yttertak	0,55 %
Fasader	2,11 %
Balkonger	1,58 %
Fönster	3,16 %
Stamledningar VA	0,90 %
Stamledningar Värme	2,43 %
Styr & övervakning	3,16 %
Ventilation	1,05 %
El	3,16 %
Hissar	6,32 %
Restpost	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	3,30 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	3 023 448	2 907 300
Årsavgifter - garage moms	0	1 000
Rabatter p-platser/garage	0	-2 100
Hyesintäkter lokaler	608 400	598 968
Hyesintäkter garage	48 000	48 000
Hyesintäkter p-plats	131 000	0
Hyesintäkter p-plats, moms	26 400	19 200
Hyesintäkter förråd	13 200	13 200
Deb. fastighetsskatt	46 248	43 272
Hyes- och avgiftsrabatt	-800	0
El, moms	209 527	150 577
Elintäkter laddstolpe moms	47 091	33 723
Intäkter solel, moms	0	2 725
Parkering	0	99 200
Påminnelseavgift	600	660
Dröjsmålsränta	0	1 538
Pantsättningsavgift	8 820	10 320
Överlåtelseavgift	8 180	5 850
Administrativ avgift	1 813	784
Andrahandsuthyrning	8 604	16 688
Vidarefakturerade kostnader	20 000	0
Öres- och kronutjämning	-0	-3
Summa	4 200 530	3 950 902

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Extra statligt stöd	0	180 000
Övriga intäkter	101	103 375
Summa	101	283 375

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	78 500	48 804
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 484	16 827
Städning enligt avtal	148 400	149 775
Städning utöver avtal	6 000	0
Besiktningar	27 500	0
Hissbesiktning	8 200	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	73 262
Brandskydd	526	24 899
Gårdkostnader	26 005	10 414
Gemensamma utrymmen	0	80
Snöröjning/sandning	20 617	29 133
Serviceavtal	19 318	37 166
Serviceavtal, hissar	11 625	0
Mattvätt/Hyrmattor	7 341	8 034
Fordon	0	916
Förbrukningsmaterial	7 668	293
Summa	363 183	399 603

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	73 871	106 709
Tvättstuga	0	8 286
Dörrar och lås/porttele	16 749	0
VVS	143 799	24 910
Värmeanläggning/undercentral	23 738	0
Ventilation	23 375	0
Elinstallationer	10 573	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	12 500	0
Hissar	2 770	121 491
Garage/parkering	0	3 245
Summa	307 375	264 641

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	43 572	0
Fasader	135 813	0
Mark/gård/utemiljö	0	64 125
Garage/parkering	0	317 213
Summa	179 385	381 338

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	380 256	399 949
Uppvärmning	672 102	788 195
Vatten	141 476	125 447
Sophämtning/renhållning	122 787	113 827
Grovsopor	0	2 573
Summa	1 316 621	1 429 991

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 967	46 800
Kabel-TV	49 608	37 020
Bredband	56 100	65 340
Fastighetsskatt	149 690	141 070
Summa	325 365	290 230

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 880	0
Juridiska åtgärder	188 546	265 194
Inkassokostnader	463	983
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	39 750	19 425
Revisionsarvoden internrevisor	7 875	6 825
Styrelseomkostnader	459	0
Fritids och trivselkostnader	1 134	7 616
Föreningskostnader	10 308	848
Förvaltningsarvode enl avtal	134 966	129 512
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	8 820	10 320
Administration	6 816	2 680
Konsultkostnader	45 250	24 150
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Föreningsavgifter	5 773	5 681
Summa	465 883	479 253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	140 019	146 259
Lön - fastighetsskötare	16 125	13 500
Arbetsgivaravgifter	13 774	11 967
Summa	169 918	171 726

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	243 193	328 025
Dröjsmålsränta	112	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 688	0
Summa	246 993	328 025

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 661 389	25 661 389
Årets inköp	1 444 503	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 105 891	25 661 389
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 311 089	-16 899 393
Årets avskrivning	-266 262	-411 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 577 351	-17 311 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 528 540	8 350 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>360 306</i>	<i>360 306</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 193 000	66 710 000
Taxeringsvärde mark	103 432 000	99 617 000
Summa	185 625 000	166 327 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	370 558	370 558
Årets inköp	1 068 783	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 439 341	370 558
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-370 558	-370 558
Årets avskrivning	-28 965	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-399 523	-370 558
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 039 818	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 664	61 443
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	5 763	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 937
Transaktionskonto	610 718	593 204
Borgo räntekonto	922 903	1 069 712
Summa	1 557 047	1 726 297

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	11 579	6 670
Förutbet fast skötsel	20 018	19 625
Förutbet försäkr premier	22 999	23 401
Förutbet kabel-TV	12 611	12 402
Förutbet bredband	4 560	5 940
Upplupna intäkter	27 309	7 134
Summa	99 076	75 172

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-31	2,87 %	1 995 000	1 995 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	700 000	700 000
Handelsbanken	2026-03-03	3,15 %	200 000	200 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,87 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,87 %	737 500	1 000 000
Handelsbanken	2027-12-30	2,87 %	612 500	1 050 000
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,83 %	1 000 000	
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,76 %	1 300 000	
Summa			8 545 000	6 945 000
Varav kortfristig del			900 000	6 945 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 932 500 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 122	3 610
Uppl kostn el	42 827	55 305
Uppl kostnad Värme	84 652	87 027
Uppl kostnad Extern revisor	19 875	0
Uppl kostn räntor	47 815	61 388
Uppl kostnad Sophämtning	9 853	0
Uppl kostnad arvoden	140 019	133 350
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 265	41 899
Förutbet hyror/avgifter	325 755	324 516
Summa	706 183	707 095

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 831 000	14 831 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Solna

Luis Alfredo Bojassen Guijarro
Ordförande

Peter Gadd
Styrelseledamot

Daniel Anfelt
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor

Nils Fransson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 14:46

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.03.2026 17:13

DOCUMENT ID:

r18N47a6tbx

ENVELOPE ID:

Sk4NQa6Ybg-r18N47a6tbx

DOCUMENT NAME:

Brf Muraren 2, 715200-1108 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

e77e0f2678d590b33dce3459ff47fdf75551b2f1381f0f17
e8362dcd62b525c6afea1724a4cb03a6b09d3d19e1d193
ce029a34520028d7b8199dabb203620716

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. PETER GADD peter.gadd54@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 06:53 11.03.2026 06:51	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.212.196
2. Luis Alfredo Bojassen Guijarro alfredobojassen@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:50 11.03.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 190.66.65.188
3. OSCAR DANIEL ANFELT daniel.anfelt@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:09 12.03.2026 08:54	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.212.207
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 11:47 12.03.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.126.20
5. Nils Fransson nils56fran@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 14:46 12.03.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 12.167.241.179

* 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 Bostadsrättsföreningen Muraren 2, org.nr 715200-1108.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Muraren 2 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Muraren 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Extern revisor

Nils Fransson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 10.03.2026 17:13

DOCUMENT ID:

rJXE4mTpFbe

ENVELOPE ID:

Bklm4mTTFbg-rJXE4mTpFbe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Muraren 2 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

372129db7e29b5ca5e5ce1b4b69d98cdf11f4c9ce1abbc
498d897b5736fb8af3dcbdcf61f1476c48c2cd1fcef9ba59
47a51cb38a6b60bf158499344fdd4d173b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	12.03.2026 11:47	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	12.03.2026 11:47	Low	IP: 2.70.126.20
2. Nils Fransson	Signed	12.03.2026 14:58	eID	Swedish BankID
nils56fran@gmail.com	Authenticated	12.03.2026 14:55	Low	IP: 12.167.241.179

* 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