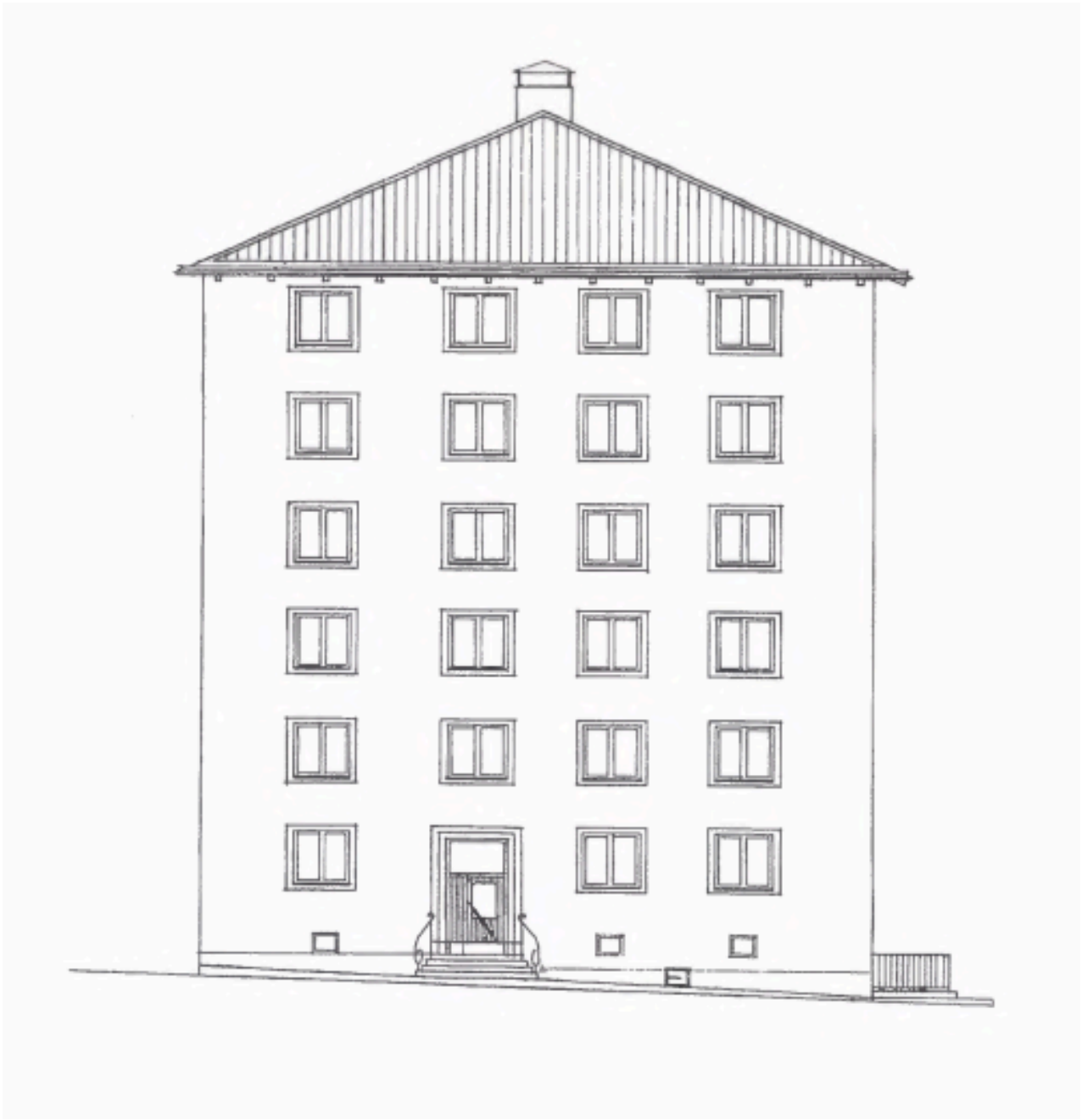
Årsredovisning 2025
Brf Mullvadsberget 21

769617-6028



SklRErns3ZI-H1e0NH2jnWg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mullvadsberget 21

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

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.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mullvadsberget 21	2009	Stockholm

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, innehållande 27 bostadsrätter, 3 hyresrätter och 3 lokaler på adressen Brännkyrkagatan 119 i Stockholm. Byggnaden uppfördes år 1945 och har värdeår 1945.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 287 kvm, varav 1 195 kvm utgörs av lägenhetsyta och 92 kvm utgörs av lokalyta.

Lägenhetsfördelning

13 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök

Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda.

Föreningen disponerar över nio parkeringsplatser genom servitutsavtal med angränsande bostadsrättsförening.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-06-04 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Monica Winiger	Ordförande
Barbara Mikociak	Styrelseledamot
Ola Pihlgren	Styrelseledamot
Inga Åkerlund	Styrelseledamot
Elisabeth Gonzalez	Suppleant
Barbro Smeds	Suppleant

Styrelsen har sedan en extra föreningsstämma, 2026-01-25 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Inga Åkerlund	Ordförande
Amì Pelli	Styrelseledamot
Barbara Mikociak	Styrelseledamot
Frida Mattsson	Styrelseledamot
Ola Pihlgren	Styrelseledamot
Barbro Smeds	Suppleant
Elin Uddenstig	Suppleant
Elisabeth Gonzalez	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Elin Uddenstig och Johan Dygve.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Dillon AB valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. En extra föreningsstämma genomfördes 2026-01-25, med anledning av att utöka styrelsen samt besluta om styrelsearvode.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2038.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Utförda historiska underhåll

2010-2011 Relining

2011 Elstigare
Renovering tvättstuga

2012 Renovering badrum, 4 hyresrätter
Renovering fönster

2014 Installation snörasskydd
Renovering badrum, 1 hyresrätt
Värmecentral

2015 Radiatorventiler

2016 Trapphus - golv

2017 Trapphus - målning/belysning

2018 Åtgärder för ökad taksäkerhet

2019 Energideklaration

2020 Balkongbesiktning
Underhåll av el på vind, terrass, hiss och källare
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

2021 Spackling och målning i styrelserum
Isolering av rör samt byte av dörr i tvättstugan

2022 Energideklaration
Anläggning av nya rabatter framför entrén

2023 Renovering av mindre fläkt

2024 Komplettering av rabatter

Planerade underhåll

2026 Renovering av hiss
Renovering av dörrar till källarlokaler
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Mattvätt	Elis Textilservice AB
Serviceavtal hiss	Motum
Städtjänst	Städkompaniet AB
Underhåll tvättstuga	Söderkyl AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, med en andel på 0.44%. Samfälligheten förvaltar en sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna och i Bostadsrätterna.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre reparation- och underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver underhållskostnader, är fjärrvärmen. Den har under år 2025 ökat i jämförelse med år 2024.

Som ett led i arbetet med att förbättra föreningens ekonomi så har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt under räkenskapsåret. Detta har medfört att föreningen kunnat lösa sina lån hos SEB och är därmed skuldfri.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av de amorteringar som föreningen har genomfört under året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Föreningen har vid ordinarie föreningsstämma valt en ny revisor för räkenskapsåret 2025.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 240 tkr och planerat underhåll för 342 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Spolning och fotografering av stammar
- Brandskyddsåtgärder
- Taksäkerhetsåtgärder
- Inbyggnad av värmecentral

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 522 564	1 505 518	1 512 153	1 369 213
Resultat efter fin. poster	-427 344	100 356	118 188	78 481
Soliditet (%)	99	85	84	80
Yttre fond	3 494 457	2 978 857	2 509 967	1 994 367
Taxeringsvärde	49 812 000	51 401 000	51 401 000	51 401 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	962	990	990	900
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	67,6	67,0	67,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	6 638	6 880	9 038
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	0	5 307	5 501	7 226
Sparande / kvm totalyta, kr	117	261	311	244
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	39	39	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	235	227	206	188
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	41	82	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	331	307	327	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	4,46	3,23	1,00
Räntekänslighet (%)	0	6,70	6,95	10,04

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.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret 2025. Förlusten bedöms av styrelsen som tillfällig och förklaras av höga kostnader för underhåll under året. Trots förlusten har föreningen goda banktillgångar, vilket innebär att likviditeten är tillräcklig och att föreningen inte planerar att vidta några särskilda åtgärder med anledning av årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	29 637 364	-	1 464 232	31 101 596
Upplåtelseavgifter	9 373 752	-	3 645 768	13 019 520
Fond, yttre underhåll	2 978 857	-	515 600	3 494 457
Balanserat resultat	-3 353 718	100 356	-515 600	-3 768 962
Årets resultat	100 356	-100 356	-427 344	-427 344
Eget kapital	**38 736 611**	**0**	**4 682 656**	**43 419 267**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 768 962
Årets resultat	-427 344
Totalt	**-4 196 306**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	262 786
Att från yttre fond i anspråk ta	-341 925
Balanseras i ny räkning	-4 117 167
	-4 196 306

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

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 522 564	1 505 518
Övriga rörelseintäkter	3	1 067	1 984
Summa rörelseintäkter		**1 523 631**	**1 507 502**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 356 209	-872 905
Övriga externa kostnader	9	-279 590	-128 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 848	-235 848
Summa rörelsekostnader		**-1 871 647**	**-1 236 832**
RÖRELSERESULTAT		**-348 016**	**270 670**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		101 513	139 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-180 842	-309 957
Summa finansiella poster		**-79 329**	**-170 313**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-427 344**	**100 356**
ÅRETS RESULTAT		**-427 344**	**100 356**

SklRErns3ZI-H1e0NH2jnWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	40 598 732	40 820 300
Maskiner och inventarier	12	121 568	135 848
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 720 300**	**40 956 148**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 720 300**	**40 956 148**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 290	21 942
Övriga fordringar	13	1 510	4 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 389	127 962
Summa kortfristiga fordringar		**104 189**	**154 246**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 349 126	0
Summa kortfristiga placeringar		**2 349 126**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		594 214	4 725 692
Summa kassa och bank		**594 214**	**4 725 692**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 047 529**	**4 879 938**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 767 829**	**45 836 086**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 121 116	39 011 116
Fond för yttre underhåll		3 494 457	2 978 857
Summa bundet eget kapital		**47 615 573**	**41 989 973**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 768 962	-3 353 718
Årets resultat		-427 344	100 356
Summa fritt eget kapital		**-4 196 306**	**-3 253 362**
SUMMA EGET KAPITAL		**43 419 267**	**38 736 611**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 830 000
Leverantörsskulder		131 254	59 909
Skatteskulder		5 832	2 902
Övriga kortfristiga skulder		12 807	9 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198 669	197 031
Summa kortfristiga skulder		**348 562**	**7 099 475**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 767 829**	**45 836 086**

SklRErns3ZI-H1e0NH2jnWg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-348 016**	**270 670**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	235 848	235 848
	-112 168	**506 518**
Erhållen ränta	132 694	137 781
Erlagd ränta	-190 467	-314 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-169 941**	**329 518**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 877	-19 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 712	-47 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-62 352**	**262 005**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 110 000	0
Amortering av lån	-6 830 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 720 000**	**-250 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 782 352**	**12 005**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 725 692**	**4 713 687**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 943 340**	**4 725 692**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mullvadsberget 21 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, 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	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	5,00 %

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.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 040 190	1 018 740
Hyresintäkter, bostäder	188 897	198 200
Hyresintäkter, lokaler	140 636	122 107
Hyresintäkter, p-platser	126 900	123 192
Uppvärmning, lokaler	7 037	28 978
Övriga intäkter	358	0
Pant- och överlåtelseavgifter	14 626	7 451
Avgift andrahandsuthyrning	3 920	6 850
Summa	**1 522 564**	**1 505 518**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	1 069	1 983
Övriga intäkter	-2	1
Summa	**1 067**	**1 984**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	1 069	1 983
Fastighetsskötsel	40 003	43 785
Städning	22 427	16 297
Besiktning och service	14 348	13 327
Brandskydd avtal	5 926	0
Yttre skötsel	24 167	31 451
Vinterunderhåll	0	19 625
Entrémattor	4 377	3 837
Summa	**112 318**	**130 306**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	240 370	13 135
Reparation försäkringskada	0	21 447
Summa	**240 370**	**34 582**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll installationer	152 283	0
Planerat underhåll tak	189 642	0
Summa	**341 925**	**0**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	62 245	50 204
Uppvärmning	302 551	291 557
Vatten	61 336	53 193
Grovsopor	2 790	2 010
Summa	**428 922**	**396 964**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 713	25 417
Självrisker	0	83 500
Hyra parkering	96 038	88 440
TV/Bredband	21 736	21 580
Högalid samfällighetsförening	29 348	37 206
Fastighetsskatt och avgift	57 840	54 910
Summa	**232 675**	**311 053**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	6 247	0
Förbrukningsmaterial	3 454	1 034
Övriga försäljningskostnader	94 450	0
Övriga externa kostnader	42 079	2 192
Revisionsarvoden	34 176	18 089
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	7 264	18 096
Ekonomisk förvaltning	61 462	59 825
Pant- och överlåtelsekostnad	14 626	7 451
Konsultkostnader	0	5 873
Serviceavgift branschorganisation	10 947	10 856
Bankkostnader	4 884	4 663
Summa	**279 590**	**128 079**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	4 810	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	176 032	309 957
Summa	**180 842**	**309 957**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 412 700	43 412 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 412 700**	**43 412 700**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 592 400	-2 370 832
Årets avskrivning	-221 568	-221 568
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 813 968**	**-2 592 400**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 598 732**	**40 820 300**
I utgående restvärde ingår mark med	*20 481 213*	*20 481 213*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 812 000	14 401 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	37 000 000
Summa	**49 812 000**	**51 401 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 527	262 527
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**262 527**	**262 527**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-126 679	-112 399
Årets avskrivning	-14 280	-14 280
Utgående ackumulerad avskrivning	**-140 959**	**-126 679**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**121 568**	**135 848**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 510	1 476
Övriga fordringar	0	2 866
Summa	**1 510**	**4 342**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 247	22 351
Försäkringspremier	26 284	25 324
TV/Bredband	5 457	5 434
Ekonomisk förvaltning	15 959	15 231
Inkomsträntor	28 442	59 622
Summa	**98 389**	**127 962**

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering SEB	2 349 126	0
Summa	**2 349 126**	**0**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	-	-	0	1 930 000
SEB	-	-	0	3 450 000
SEB	-	-	0	1 450 000
Summa			**0**	**6 830 000**
Varav kortfristig del			0	6 830 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 863	0
El	5 254	4 817
Uppvärmning	41 558	38 651
Vatten	11 114	6 781
Utgiftsräntor	0	9 625
Förutbetalda avgifter/hyror	125 380	124 657
Beräknat revisionsarvode	12 500	12 500
Summa	**198 669**	**197 031**

SklREms3ZI-H1e0NH2jnWg

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

SklRErns3ZI-H1e0NH2jnWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Stockholms kommun

Amì Pelli
Styrelseledamot

Barbara Mikociak
Styrelseledamot

Frida Mattsson
Styrelseledamot

Inga Åkerlund
Ordförande

Ola Pihlgren
Styrelseledamot

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

Dillon AB
Simon Granath
Auktoriserad revisor

SklRErns3ZI-H1e0NH2jnWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 21:55

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 14.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:
H1e0NH2jnWg

ENVELOPE ID:
SklRErns3Zl-H1e0NH2jnWg

DOCUMENT NAME:
Brf Mullvadsberget 21, 769617-6028 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
13999ff10685bf55fe0acbc24bb9e5a982da706fdaf2ab63a994c21832de216aece3bd2469352e910093b54af08b6b2a9be26a8c18064d0bdd2a306cb0640d9f

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. INGA ANNMARI ÅKERLUND	**Signed**	**14.04.2026 15:46**	**eID**	**Swedish BankID**
inga.akerlund@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 15:45	Low	IP: 95.193.190.204
2. BARBARA MIKOCIAK	**Signed**	**15.04.2026 10:20**	**eID**	**Swedish BankID**
barbara.mikociak@gmail.com	Authenticated	14.04.2026 20:57	Low	IP: 80.217.104.242
3. OLA PIHLGREN	**Signed**	**15.04.2026 18:57**	**eID**	**Swedish BankID**
o.pihlgren@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 18:56	Low	IP: 94.234.67.115
4. AMÌ PELLI	**Signed**	**15.04.2026 23:35**	**eID**	**Swedish BankID**
amipelli7@gmail.com	Authenticated	15.04.2026 23:33	Low	IP: 90.233.210.83
5. FRIDA MICAELA MATTSSON	**Signed**	**21.04.2026 15:33**	**eID**	**Swedish BankID**
mattsson.fridamicaela@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 15:33	Low	IP: 104.28.31.63
6. SIMON NILS GUNNAR GRANATH	**Signed**	**21.04.2026 21:55**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.granath@dillon.se	Authenticated	21.04.2026 21:52	Low	IP: 85.24.162.231

* 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 Mullvadsberget 21
Org.nr 769617-6028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Mullvadsberget 21 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga Upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen.*

Revisorns ansvar
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

B1CVr3onWI-HJANShihZx

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 Mullvadsberget 21 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Vi 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:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av min signatur.

Dillon AB

Simon Granath
Auktoriserad revisor

B1CVr3onWI-HJANShihZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 21:51

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 14.04.2026 14:38

DOCUMENT ID:
HJANShihZx

ENVELOPE ID:
B1CVr3onWl-HJANShihZx

DOCUMENT NAME:
Brf Mullvadsberget 21 - Revisionsberättelse.pdf
2 pages

SHA-512:
b4a2fdf1970bacce3f96aaa017c3e844f2100069bc6c308
7d91ab87f6de2148217801e7df13a05b43218dbe776b00
890da0ac50973ed8fa4bc39a6eb334101ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON NILS GUNNAR GR ANATH	Signed	21.04.2026 21:51	eID	Swedish BankID
simon.granath@dillon.se	Authenticated	21.04.2026 21:47	Low	IP: 85.24.162.231

* 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