

Årsredovisning 2025

Brf Muraren nr 7

716419-9965



Välkommen till årsredovisningen för Brf Muraren nr 7

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 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 7	1992	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 3 257 kvm och 6 lokaler om 630 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 887 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Cherienne	Ordförande
Carl Wiktorsson	Suppleant
Christoffer Malmström	Suppleant
Elisabeth Winell	Suppleant
Rikard Strömberg	Styrelseledamot
Ulrik Dahlerus	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Cherienne, Elisabeth Winell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Joakim Häll Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2009	●	Renovering av fastighetens värmesystem
2014	●	Renovering och ombyggnad av hissarna
2015	●	Reparation av fuktskador i hörnlokalen
2016	●	Reparation av gårdsfasaden
2016-2017	●	Renovering av tvättstugan
2019	●	Ommålning av trapphus och översyn av taket
2022-2023	●	Renovering och målning av fönster i gatufasaden, samt installation av energi- och ljudisolerande glas
2024	●	Reparation av gatufasaden

Planerade underhåll

2025	●	Omläggning tak
-------------	---	----------------

Avtal med leverantörer

Analog TV-distribution	ComHem
Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB (Nabo)
Gruppanslutning Bredband Fiber	Telenor
Service hissar	Hissen Elektromekaniska Verkstad
Takskottning	Tello Service Partner
Trappstädning	Desbo Service AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 134 707	2 896 960	2 747 092	2 528 000
Resultat efter fin. poster	1 873 411	-687 629	-212 912	-2 790 753
Soliditet (%)	54	49	51	53
Yttre fond	51 918	51 918	51 918	1 729 230
Taxeringsvärde	179 800 000	188 800 000	188 800 000	188 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	47	49	47	47
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	3,2	5,4	5,6	6,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 116	3 141	3 165	2 883
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 611	2 632	2 652	2 416
Sparande / kvm totalyta, kr	198	61	100	98
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	12	11	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	174	156	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	33	16
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	222	201	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	4,33	4,43	1,37
Räntekänslighet (%)	65,83	64,76	66,87	60,90

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 409 156	-	-	1 409 156
Upplåtelseavgifter	15 491 772	-	-	15 491 772
Fond, yttre underhåll	51 918	-	-	51 918
Balanserat resultat	-4 152 786	-687 629	-	-4 840 415
Årets resultat	-687 629	687 629	1 873 411	1 873 411
Eget kapital	12 112 431	0	1 873 411	13 985 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 840 415
Årets resultat	1 873 411
Totalt	-2 967 004

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	51 918
Att från yttre fond i anspråk ta	-51 918
Balanseras i ny räkning	-2 967 004
	-2 967 004

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	3 134 707	2 896 960
Övriga rörelseintäkter	3	1 706 180	4 354
Summa rörelseintäkter		4 840 887	2 901 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 860 407	-2 509 468
Övriga externa kostnader	9	-174 192	-170 497
Personalkostnader	11	-146 234	-150 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 408	-354 408
Övriga rörelsekostnader	10	-205 309	0
Summa rörelsekostnader		-2 740 549	-3 184 977
RÖRELSERESULTAT		2 100 338	-283 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 203	41 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-291 130	-445 183
Summa finansiella poster		-226 927	-403 966
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 873 411	-687 629
ÅRETS RESULTAT		1 873 411	-687 629

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 21	21 602 708	21 948 824
Markanläggningar	14	219 899	228 191
Maskiner och inventarier	15	0	0
Pågående projekt	16	115 088	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 937 696	22 177 015
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 937 696	22 177 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		630 518	138 378
Övriga fordringar	17	3 221 540	2 033 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	103 756	92 842
Summa kortfristiga fordringar		3 955 813	2 264 281
Kassa och bank			
Kassa och bank		143 189	142 804
Summa kassa och bank		143 189	142 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 099 002	2 407 085
SUMMA TILLGÅNGAR		26 036 698	24 584 100

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 900 928	16 900 928
Fond för yttre underhåll		51 918	51 918
Summa bundet eget kapital		16 952 846	16 952 846
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 840 415	-4 152 786
Årets resultat		1 873 411	-687 629
Summa fritt eget kapital		-2 967 004	-4 840 415
SUMMA EGET KAPITAL		13 985 842	12 112 431
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		675 799	675 799
Summa långfristiga skulder		675 799	675 799
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	10 150 000	10 230 000
Leverantörsskulder		153 778	111 293
Skatteskulder		0	2 307
Övriga kortfristiga skulder		159 998	564 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	911 281	887 866
Summa kortfristiga skulder		11 375 057	11 795 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 036 698	24 584 100

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 100 338	-283 663
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 408	354 408
	2 454 746	70 745
Erhållen ränta	64 203	41 217
Erlagd ränta	-293 766	-458 953
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 225 183	-346 991
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-648 873	-533 650
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-338 177	302 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 238 133	-578 366
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 088	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 088	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 043 045	-658 366
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 771 586	2 429 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 814 631	1 771 586

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Muraren nr 7 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	2,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	154 176	154 176
Hysesintäkter, lokaler	2 978 125	2 738 788
Vatten	0	3 800
Övriga intäkter	2 406	196
Summa	3 134 707	2 896 960

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	-9
Erhållna bidrag	8 640	0
Återvunnen moms	1 697 542	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 363
Summa	1 706 180	4 354

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	588
Städning	86 763	78 915
Besiktning och service	56 671	65 778
Trädgårdsarbete	0	9 294
Snöskottning	13 002	16 341
Övrigt	46 363	24 535
Summa	202 799	195 451

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	83 664	83 914
Tvättstuga	5 955	0
Dörrar och lås/porttele	5 318	42 985
VA	0	19 799
El	27 358	8 538
Hissar	65 509	94 478
Fasader	0	14 393
Försäkringsärenden/vattenskada	0	60 014
Summa	187 804	324 122

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	65 838	225 000
Lokaler	0	91 135
Fönster	0	255 063
Summa	65 838	571 198

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	50 643	46 044
Uppvärmning	661 020	675 811
Vatten	162 374	139 789
Sophämtning	105 760	120 107
Summa	979 797	981 751

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 573	48 675
Kabel-TV	45 236	45 052
Bredband	56 984	56 100
Fastighetsskatt	269 376	287 120
Summa	424 169	436 947

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	33 654	0
Övriga förvaltningskostnader	30 269	53 802
Juridiska kostnader	31 997	42 403
Revisionsarvoden	23 827	22 375
Ekonomisk förvaltning	54 446	51 916
Summa	174 192	170 497

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad för momsomprövning	205 309	0
Summa	205 309	0

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	28 634	36 004
Summa	146 234	150 604

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	291 049	445 183
Övriga räntekostnader	81	0
Summa	291 130	445 183

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 974 316	33 974 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 974 316	33 974 316
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 025 492	-11 679 376
Årets avskrivning	-346 116	-346 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 371 608	-12 025 492
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 602 708	21 948 824
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 897 157</i>	<i>14 897 157</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 400 000	54 000 000
Taxeringsvärde mark	118 400 000	134 800 000
Summa	179 800 000	188 800 000

NOT 14, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	414 727	414 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	414 727	414 727
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-186 536	-178 244
Årets avskrivning	-8 292	-8 292
Utgående ackumulerad avskrivning	-194 828	-186 536
Utgående restvärde enligt plan	219 899	228 191

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 305	44 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 305	44 305
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 305	-44 305
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 305	-44 305
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 16, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	115 088	0
Summa pågående arbeten	115 088	0

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	458 795	404 279
Skattefordringar	19 143	0
Övriga fordringar	72 160	0
Nabo klientmedelskonto	1 706 151	930 723
Borgo Räntekonto	965 290	698 059
Summa	3 221 540	2 033 061

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 764	22 170
Försäkringspremier	27 014	25 561
Kabel-TV	11 473	11 318
Bredband	14 378	14 246
Förvaltning	20 127	19 547
Summa	103 756	92 842

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-11-30	2,42 %	6 230 000	6 300 000
Stadshypotek	2026-12-29	2,34 %	920 000	930 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,55 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-02-17	2,45 %	1 000 000	1 000 000
Summa			10 150 000	10 230 000
Varav kortfristig del			10 150 000	10 230 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 750 000 kr.

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

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 464	7 478
Städning	3 699	8 250
El	4 169	4 967
Uppvärmning	93 213	90 764
Utgiftsräntor	23 976	26 612
Vatten	26 977	23 331
Löner	61 250	61 250
Sociala avgifter	19 245	19 245
Förutbetalda avgifter/hyror	670 288	645 969
Summa	911 281	887 866

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 464 300	27 464 300

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tak- och fasadrenovering kommer att påbörjas i februari 2026. Kostnaden kommer att bli 7-8 miljoner kronor. Finansiering sker genom upptagande av lån motsvarande en större del av beloppet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Rikard Strömberg
Styrelseledamot

Sara Cherienne
Ordförande

Ulrik Dahlerus
Styrelseledamot

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

Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 13:28

DOCUMENT ID:

S1ZCxCKmT-g

ENVELOPE ID:

HJax0YmTWx-S1ZCxCKmT-g

DOCUMENT NAME:

Brf Muraren nr 7, 716419-9965 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4eb6bc8c4040f640ff486ddb1d79205224e97c5ff4bd1c76d7a6afb435eca3b2e0aeb4a3e7b2998c89e3c784e2774dc6581c624bf8270d4b98b68fbc32e20dc

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. RIKARD STRÖMBERG stromberg.rickard@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:22 20.04.2026 14:21	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.194.92
2. ULRIK RAGNVALD DAHLE RUS ulrik@dahlerus.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:27 20.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.115
3. SARA CHERIENNE sara.cherienne@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:48 20.04.2026 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.183
4. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 07:21 21.04.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Muraren nr 7, org.nr. 716419-9965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muraren nr 7 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Muraren nr 7 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 07:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 13:28

DOCUMENT ID:

HyRI0F7aWx

ENVELOPE ID:

HyTxRtX6-x-HyRI0F7aWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Muraren nr 7.pdf

2 pages

SHA-512:

c88e2a3b4c2c16f9711a071ecf7fe067c7b3068b3bbbe06
0dfdf1f25e67383b27ff157ec5e8a390611dcd039caef578
7569d4de7a1d78598f04abfa493584a61

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	21.04.2026 07:21	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	21.04.2026 07:20	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed