ÅRSREDOVISNING

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Marielund i Östersund

Förvaltningsberättelse

Styrelse:

Thomas Flyborg	Ordförande	Krondikesvägen 80 B	072-535 7630
Linus Theorell	Sekreterare	Krondikesvägen 80 A	072-535 7719
Fredrik Bergström Fahlskog	Ledamot	Odensalagatan 65 A	070-389 9211
Mats Carlsson	Ledamot	Odensalagatan 65 A	073-086 6500
Mona Forsgren	Ledamot	Krondikesvägen 74 A	070-659 4993
Eva Esteby	Ledamot	Krondikesvägen 72 A	070-353 6194
Urban Larsson	Kassör	Krondikesvägen 72 A	070-303 4172
Göran Enderberg	Suppleant	Odensalagatan 65 A	070-573 9969

Revisor:
Ernst & Young AB.

I tur att avgå:
Fredrik Bergström Fahlskog, Mona Forsgren, Eva Esteby, Göran Enderberg

Firmateckning:
Styrelsens ordinarie ledamöter två (2) i förening.

Valberedning:

Ania Siwertsson	Odensalagatan 65 B	070-651 3793
Anette Adolfsson	Odensalagatan 65 B	070-314 7473
Anders Kristoffersson	Krondikesvägen 78 A	070-363 9868

Medlemmar:
Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett i föreningen.
Fyra (4) överlåtelser har skett genom ändringar av ägarbilden inom familjen bodelning/gåva och 28 lägenheter har sålts.
Av de 28 försäljningarna har snittpriset per kvadratmeter uppgått till 18 143 kr vilket är en minskning med 745 kr/kvm jämfört med 2024. Medlemsantalet var vid årets slut 344.

Säte:
Föreningen har sitt säte i Östersund, Östersunds kommun

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Fastighets- & lägenhetsbestånd:
Föreningen äger kvarteret Valhall 3 bestående av 12 flerbostadshus med 249 lägenheter med en lägenhetsyta av 18 538 kvm, en gästlägenhet med 3 rum samt en kontorsbyggnad med samlingslokal, bakstuga, grovtvättstuga, pingisrum, bastu, relax och solarium.
150 garage med fjärrstyrd motorport, 5 separat MC-garage, 3 mopedgarage, 138 bilplatser och 28 lokaler. Föreningen byggdes 1963-1964. Taxeringsvärdet uppgår till 224 166 000 kr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF.

Fastighetsförvaltning:
Avtal med Modema Fastighetsförvaltning AB.

Årsavgifter och hyror:
Årsavgiften uppgick i snitt 655/kvm/år inkl. värme, TV-kanaler och bredband 250/50 Mbit.

Resultat och ställning i tkr:

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	13 297	12 994	12 440	11 476
Resultat efter finansiella poster	630	526	36	9
Balansomslutning	66 097	66 268	67 183	68 166
Soliditet	7,2%	6,2%	5,3%	5,2%

Förändring av Eget Kapital:

	Insatser	Förvaltningsfond	Övrigt Fritt kapital	Summa EK
2025	1 452 520	2 626 964	629 616	4 079 484
2024	1 452 520	2 101 236	525 728	3 553 756
2023	1 452 520	2 064 980	36 256	3 517 500
2022	1 452 520	2 055 795	9 184	3 508 315

Nyckeltal:

Årsavgifter kr/m2 (grund)	535
Årsavgifter kr/m2 (total)	560
Lån kr/m2 bostadsrätt	3 208
Räntekänslighet i % (total avgift)	6,0
Sparande per m2	93
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (totalavgift)	75
Driftskostnader kr/m2	537

Årsstämma samt övriga samkväm under året:
27 maj årsstämman där 69 medlemmar var närvarande.

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Fastighetslån:
Föreningens lån den 31 december uppgick till 59 479 000 kr vilket motsvarar ca 26,6 % av taxeringsvärdet. Uttagna pantbrev hos Lantmäteriet 64 299 000 kr. Skulden har minskat med 960 000 kr sedan föregående år.

Lånen är placerade enligt följande:

12 055 000 kr fast ränta	1,19 %	2026-06-01	amortering	960 000 kr/år.
19 243 000 kr fast ränta	1,43 %	2030-10-30	amortering	0 kr/år.
13 200 000 kr rörlig ränta	3,20 %		amortering	0 kr/år.
14 981 000 kr rörlig ränta	2,95 %		amortering	0 kr/år.

Styrelsens förslag till vinstdisposition:
Styrelsens förslag är att årets överskott som uppgick till 629 616 kr avsätts till förvaltningsfonden.

Styrelsens verksamhetssammanfattning:
Nuvarande styrelse i Brf Marielund tillträdde vid årsmötet den 19 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av sju ordinarie ledamöter samt en suppleant. Under året har styrelsen sammanträtt vid 13 protokollförda möten, inklusive konstituerande möte.
Styrelsens arbete har haft fokus på att skapa tydliga rutiner och en ändamålsenlig ansvarsfördelning inom styrelsearbetet. Arbetsuppgifterna har fördelats mellan ledamöterna utifrån kompetens och erfarenhet. Under året har styrelsen arbetat med förbättrad ekonomisk styrning och uppföljning samt uppdatering av föreningens styrdokument. Arbetet med revidering av föreningens stadgar har fortsatt med målsättning att fastställa dessa under 2026.
Under året har två gemensamma fixardagar genomförts där medlemmar deltagit i enklare underhållsarbeten i föreningen. Föreningen har även anslutit sig till grannsamverkan i syfte att öka tryggheten i området. Vidare har en uppgradering genomförts av föreningens medlemslägenhet.
En förändring som förbereds inför 2026 är övergången från redovisningsregelverket K2 till K3. Övergången innebär en mer detaljerad redovisning av föreningens tillgångar och ställer ökade krav på såväl det ekonomiska arbetet som föreningens underhållsplanering. Styrelsen avser att fortsätta arbetet med fokus på en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningen och tackar Modema AB för det gångna året.

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

RESULTATRÄKNING	Not	250101-251231	240101-241231
Nettoomsättning	1	13 296 889	12 994 389
Övriga externa kostnader	2	-10 049 213	-9 660 566
Avskrivningar	3	-967 188	-961 198
Styrelse och personalkostnader	4	-261 145	-48 310
		-11 277 546	**-10 670 074**
Rörelseresultat		**2 019 343**	**2 324 315**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 512	10 663
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 392 239	-1 809 250
		-1 389 727	**-1 798 587**
Resultat efter finansiella poster		**629 616**	**525 728**
Årets resultat		**629 616**	**525 728**

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Bostadslånepost		2 966 525	2 966 525
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	60 089 009	61 049 008
Inventarier	5	63 489	70 677
Summa		60 152 498	61 119 685
Summa anläggningstillgångar		**63 119 023**	**64 086 210**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga skattefordringar / skatteskuld		0	350
Övriga interimsfordringar		1 098 496	1 044 792
Summa		**1 098 496**	**1 045 142**
Kassa och bank		**1 879 713**	**1 136 404**
Summa omsättningstillgångar		**2 978 209**	**2 181 546**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 097 231**	**66 267 757**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 452 520	1 452 520
Förvaltningsfond	6	2 626 964	2 101 236
		4 079 484	**3 553 756**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		629 616	525 728
		629 616	**525 728**
Summa eget kapital		**4 709 100**	**4 079 484**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	**59 479 000**	**60 439 000**
Kortfristiga skulder			
Chekkredit	8	0	0
Leverantörsskulder		93 080	23 904
Övriga skulder	9	89 562	65 030
Förutbetalda hyresintäkter		1 105 526	1 064 176
Upplupna kostnader	10	620 963	596 163
		1 909 131	**1 749 273**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 097 231**	**66 267 757**

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	629 616	525 728
Justeringar som inte ingår i kassaflödet	967 188	961 198
Betald skatt	24 532	6 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**1 621 336**	**1 501 042**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-53 352	-16 468
Förändring av kortfristiga skulder	135 326	-487 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 703 310**	**989 908**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-960 000	-960 000
Inventarie	0	-71 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-960 000**	**-1 031 876**
Årets kassaflöde.	**743 310**	**-41 968**
Likvida medel vid årets början	1 136 404	1 178 372
Likvida medel vid årets slut	**1 879 713**	**1 136 404**

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar, skulder och avsättningar
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.
Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.
Följande avskrivningsperioder tillämpas

Byggnader	67 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Inkomstskatt
Föreningen beskattas endast på ränteintäkter och eventuella räntebidrag. Föreningen kan dock utnyttja taxerade underskott från tidigare år. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 17 080 574 kr.

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Not 1 Nettomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter	9 916 041	9 647 940
Lokalhyror	34 350	34 850
Garagehyror	645 010	644 010
Parkeringsplatser	311 570	322 560
Parkeringsersättning Aimo Park	44 808	35 108
Fjärrvärmeintäkter	2 229 012	2 229 012
Övriga intäkter: Medlemslägenheten, hyra samlingslokalen, solare	116 098	80 909
	13 296 889	**12 994 389**
Not 2 Övriga externa kostnader		
El	462 049	483 992
Fjärrvärme	2 543 050	2 427 068
Vatten	1 061 154	887 828
Renhållning	521 751	518 972
Konsultarvode	0	40 220
Kostnader Samlingslokalen och Medlemslägenheten	32 870	28 639
Löpande underhåll, lägenheter, fjärrvärme och garage	231 492	299 011
Reparationer i tvättstugor	213 287	137 174
Fastighetsjour Securitas	35 176	32 144
Fastighetsförsäkring	220 797	211 316
Totalförvaltning	3 493 273	3 408 072
Fastighetsskatt	460 936	441 290
Förbruknings- & städmaterial tvättstugor/samlingslokal, förbrukningsinv	50 620	35 934
Medlemskap Bostadsrätterna & Boappa	26 748	15 818
Administration, kontorsmaterial, porto mm	57 480	64 060
Trivselkvällar-samkväm- föreningsstämman	4 854	30 083
Kabel TV/Bredband	506 432	500 280
Info till medlemmar, hemsida, datatillbehör	32 690	26 715
Div. övriga kostnader, revision, bankkostnader	94 554	71 950
Summa övriga externa kostnader	**10 049 213**	**9 660 566**

Not 3 Avskrivningar

Årets avskrivningar		
Byggnader	960 000	960 000
Inventarier	7 188	1 198
Summa	**967 188**	**961 198**

Not 4 Styrelse och personalkostnader		
Styrelsearvode	216 500	40 600
Sociala avgifter styrelsearvoden	44 645	7 710
Summa	**261 145**	**48 310**

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	**2025**	**2024**
Byggnader inkl om-& tillbyggnader	94 703 836	94 703 836
Mark	498 000	498 000
Ackumulerad avskrivning inkl årets	-35 112 827	-34 152 827
Bokfört värde	**60 089 009**	**61 049 009**
Inventarier		
Anskaffningsvärde	310 513	310 513
Ackumulerad avskrivning	-247 024	-239 836
Bokfört värde	**63 489**	**70 677**
Taxeringsvärde byggnad	173 529 000	159 011 000
Taxeringsvärde mark	50 637 000	55 531 000
Summa	**224 166 000**	**214 542 000**
Not 6 Förvaltningsfond		
Belopp vid årets ingång	2 101 235	2 064 979
Avsättning enligt stämmobeslut	525 729	36 256
Årets uttag	0	0
Summa	**2 626 964**	**2 101 235**
Not 7 Långfristiga skulder		
Amortering inom ett år	960 000	960 000
Amortering 2-5 år	3 840 000	3 840 000
Amortering efter 5 år	54 679 000	55 639 000
Not 8 Checkräkningskredit		
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
Not 9 Övriga skulder		
Fond för inre underhåll ingående värde	17 141	17 141
Årets uttag	0	0
Utgående värde	**17 141**	**17 141**
Skatteskulder	72 421	47 889
Summa övriga skulder	**89 562**	**65 030**
Not 10 Upplupna kostnader		
Upplupna räntekostnader	150 994	185 723
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	469 969	410 440
	620 963	**596 163**
Not 11 Ställda säkerheter (Fastighetsinteckningar)		
Fastighetsinteckningar	64 299 000	64 299 000

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Östersund enligt digital signatur

.....	.....
Thomas Flyborg	Fredrik Bergström Fahlskog
.....	.....
Eva Esteby	Linus Theorell
.....	.....
Mats Carlsson	Mona Forsgren
.....	
Urban Larsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

……
Marie Lundin auktoriserad revisor / Ernst & Young

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Fredrik Fahlskog Bergström
(SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 13ee0ffd9c1759[…]bea4ae1e570fc
IP: 212.205.xxx.xxx
2026-05-11 06:43:06 UTC

THOMAS FLYBORG (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 26e3711088cce6[…]731c257f43f57
IP: 212.37.xxx.xxx
2026-05-11 06:57:21 UTC

Jens Linus Theorell (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: c1b648cfa261f4[…]7abf929f12308
IP: 90.143.xxx.xxx
2026-05-12 05:20:58 UTC

Mats Jörgen Carlsson (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: cb1ac8f48c3ef6[…]afc7c152f4399
IP: 90.143.xxx.xxx
2026-05-12 09:00:25 UTC

Eva Kristina Esteby (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 8a5c6fb1d801a6[…]5d01f4b65d95b
IP: 90.143.xxx.xxx
2026-05-12 12:28:00 UTC

OLOF URBAN LARSSON (SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 22d12cf19a4ab3[…]f6c23a6089283
IP: 90.143.xxx.xxx
2026-05-12 15:47:49 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Mona Birgitta Therese Forsgren
(SSN-validerad)
ÅR - VD / Styrelseledamot
Serienummer: 4b1ea0ef3d9a73[…]0a40c9f4af500
IP: 90.143.xxx.xxx
2026-05-12 18:21:27 UTC

MARIE LUNDIN (SSN-validerad)
Aukt. Revisor / Godkänd revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 50aa7531db0626[…]7d4d3c6d00bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-13 07:18:46 UTC

Penneo dokumentnyckel: 9MSYN-RX9HN-P9PGX-JUCC5-2PLB6-WMIDF

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.