

Årsredovisning

Brf Mullvaden andra 37

769603-9358

Styrelsen för Brf Mullvaden andra 37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden andra 37 med adress Hornsgatan 75, Stockholm.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande utseende:

Lars Lieberg, ordförande, ledamot	Valberedning
Lisa Holm Sundblad, kassör ledamot	Magnus Nilsson, sammankallande
Peter Gezelius, ledamot	Anna Jönsson
Gunilla Öhman, ledamot	Jacob Cehajic
Marie Blomström, ledamot	
Björn Ugglå, suppleant	

Revisorer valda på föreningsstämma

Beatrice Fejde, Sonora Revision AB

Linda Swirtun, internrevisor

FÖRENINGSPRÅGOR

Möten

Under verksamhetsåret 2025 har styrelsen haft 7 protokollförda sammanträden, därtill har kommit arbetsmöten och träffar med olika entreprenörer. 3 juni 2025 hölls föreningsstämman.

Nyckeltal

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 9 000 000 kr

Det motsvarar 3 941 kr/kvm boyta. (3 941 kr/kvm).

Den genomsnittliga räntan på lånen var under året ca 2,74 % (4,18%).

Soliditet: Justerat eget kapital/Totalt kapital

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Avgifterna för bostäder utgjorde 2025-12-31 ca 314 kr per kvm och år. (314 kr). 2 538 kvm bostadsyta.

Hyror för lokalerna utgjorde 2025-12-31 i genomsnitt 2 249 kr per kvm (2 210 kr). 676 kvm lokal samt biyta.

Medlemsinformation

FASTIGHETSSKÖTSEL

Åkerlunds Fastighetservice AB har anlitats för fastighetsskötseln efter avrop.
Städning av trapphus utförs av Rena Handen.
Hissgruppen sköter tillsynen av hissen och medverkar vid den återkommande besiktningen.
Dimson AB sköter anläggningen med värmeslingor i takfoten och i stuprännor.
Vi har avtal med VM-Tak att vid behov skotta taket och ta ned istappar.
Bredbandet till fastigheten sköts genom avtal av Ownit AB.
Vi har ett långtidskontrakt med Tele2 som levererar kabel-TV i fastigheten.

Medlemsinformation

Webbplats

Vi har en egen domän på nätet och har en hemsida på www.mullvaden.se
Styrelsen har även en egen emailadress: styrelsen@mullvaden.se

Uthyrning i andra hand

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste begära tillstånd till detta hos styrelsen.
Om skäl finnes godkänns andrahandsuthyrning i upp till två år. Möjlighet finns till ytterligare ett års förlängning.
Det är av yttersta vikt att styrelsen vet vilka som bor i lägenheterna, hur man kan nå dessa med kort varsel samt även veta hur man kan komma i kontakt med bostadsrättsinnehavaren.

Årsavgiften

I avgiften ingår el samt värme, tilläggförsäkring, kabel TV basutbud och bredband.
Föreningen kommer även fortsättningsvis använda tidigare års överskott till planenliga reparationer och underhåll av vår fina fastighet.

Nyinflyttade medlemmar 2025

Axel Pettersson
Julia Hedberg

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Diverse mindre underhållsarbeten enl. vår underhållsplan.
Framtida renoveringar är fasaden mot Hornsgatan inom 2-4 år

Under året har ändrade momsberäkningsregler genererat en övrig intäkt om 415 000 kr ca.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	2 394	2 365	2 284	2 204
Resultat efter finansiella poster	401	-2	33	-68
Soliditet %	85	84	84	83
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	314	314	314	314
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	251	262	255	256
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 546	3 941	3 941	4 334
Sparande (kr) per kvadratmeter	423	110	94	153
Räntekänslighet %	8,87	7,98	7,98	7,26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 328 498	2 136 211	-1 884 148	-1 720
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 720	1 720
Förändring av reparationsfond		397 872	-397 872	
Årets resultat				400 698
Belopp vid årets utgång	55 328 498	2 534 083	-2 283 740	400 698

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 283 740
Årets resultat	400 698
<i>Summa</i>	<i>-1 883 042</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	397 872
Balanseras i ny räkning	-2 280 914
<i>Summa</i>	<i>-1 883 042</i>

Årets vinst balanseras vidare i ny räkning.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 393 637	2 364 553
Övriga rörelseintäkter		429 370	19 354
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 823 007	2 383 907
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 735 109	-1 745 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 025	-267 033
Summa rörelsekostnader		-2 176 134	-2 012 254
Rörelseresultat		646 873	371 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 771	45 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 946	-419 031
Summa finansiella poster		-246 175	-373 373
Resultat efter finansiella poster		400 698	-1 720
Resultat före skatt		400 698	-1 720
Årets resultat		400 698	-1 720

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	62 919 574	63 354 530
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	18 207	24 276
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>62 937 781</i>	<i>63 378 806</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
Summa anläggningstillgångar		62 940 581	63 381 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 923	1 109
Övriga fordringar		425 494	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 365	36 609
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>456 782</i>	<i>37 718</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 289 328	2 730 732
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 289 328</i>	<i>2 730 732</i>
Summa omsättningstillgångar		2 746 110	2 768 450
SUMMA TILLGÅNGAR		65 686 691	66 150 056

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 328 498	55 328 498
Fond för yttre underhåll	2 534 083	2 136 211
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>57 862 581</i>	<i>57 464 709</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 283 740	-1 884 148
Årets resultat	400 698	-1 720
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 883 042</i>	<i>-1 885 868</i>
Summa eget kapital	55 979 539	55 578 841
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 9 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder	167 440	119 405
Skatteskulder	–	828
Övriga skulder	76 160	78 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	463 552	372 887
Summa kortfristiga skulder	9 707 152	10 571 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	65 686 691	66 150 056

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	646 873	371 653
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	441 025	267 033
Erhållen ränta	22 771	45 658
Erlagd ränta	-268 946	-419 031
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>841 723</i>	<i>265 313</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-408 342	-6 259
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	125 214	-108 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	558 595	150 766
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-30 345
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-30 345
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-
Årets kassaflöde	-441 405	120 421
Likvida medel vid årets början	2 730 733	2 610 312
Likvida medel vid årets slut	2 289 328	2 730 733

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,833	120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / total yta

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår; el, vatten, bredband, kabel TV basutbud och Brf försäkring.

Not 3	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Avgifter medlemmar	798 060	798 060
	Hyra bostad	75 540	72 240
	Hyror lokaler	1 520 031	1 494 253
	Summa	2 393 631	2 364 553

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Värme	532 101	554 137
	El	231 872	236 087
	Renhållning, städning	233 662	219 063
	TV, bredband	77 532	76 810
	Hisskostnader	22 513	7 343
	Fastighetsvård	65 725	96 075
	Reparation samt underhåll, OVK	88 328	118 542
	Förvaltning, revision	95 795	67 546
	Vatten, avlopp, försäkring mm	230 868	203 505
	Fastighetsskatt	156 714	166 113
	Summa	1 735 110	1 745 221

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
	Utgående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
	Ingående avskrivningar	-5 896 874	-5 635 910
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-434 956	-260 964
	Utgående avskrivningar	-6 331 830	-5 896 874
	Redovisat värde	62 919 574	63 354 530

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Utgående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Ingående avskrivningar	-706 874	-706 874
	Utgående avskrivningar	-706 874	-706 874
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 345	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	30 345
	Utgående anskaffningsvärden	30 345	30 345
	Ingående avskrivningar	-6 069	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 069	-6 069
	Utgående avskrivningar	-12 138	-6 069
	Redovisat värde	18 207	24 276

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut		
	SEB	9 000 000	10 000 000

Not 10	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	Summa ställda säkerheter	19 250 000	19 250 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att gå över till K3 regelverket från och med 2026.

Föreningen har även amorterat 1 000 000 kr i lån under april 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-24

Stockholm

Lars Lieberg
Ordförande

Peter Gezelius

Lisa Holm Sundblad

Gunilla Öhman

Marie Blomström

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

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Linda Swirtun
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 16:37

SENT BY OWNER:

Ingela Kågerud · 08.05.2026 10:50

DOCUMENT ID:

SJe8pQ7jAZI

ENVELOPE ID:

rJUpX7jCbl-SJe8pQ7jAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Mullvaden 2025 ÅR.pdf

12 pages

SHA-512:

edaafb34f524595f5bdfebc82f86e286ec4917257e163adf
157d099095a2556d87439409a000e96e169bf050f94104
e5063c824ec5cfcf68d405589440569b78

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. Lars Göran Åke Lieberg Lieberglars@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:58 08.05.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/24) IP: 83.177.252.171
2. GUNILLA ÖHMAN Gunilla.ohman@carrara.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:59 08.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/07/01) IP: 104.28.31.64
3. Lisa Helena Ulrika Holm Sundblad Lisahm73@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 11:02 08.05.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/04) IP: 185.55.11.163
4. MARIE BLOMSTRÖM Marie@meze.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 12:49 08.05.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/13) IP: 90.238.9.186
5. PETER GEZELIUS gezelius.peter@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:14 11.05.2026 09:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/18) IP: 94.191.137.7
6. Linda Iréne Rundgren Swirtun Linda@swirtun.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 17:35 11.05.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/02/24) IP: 94.234.72.206
7. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:37 11.05.2026 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 20.91.216.92

* 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