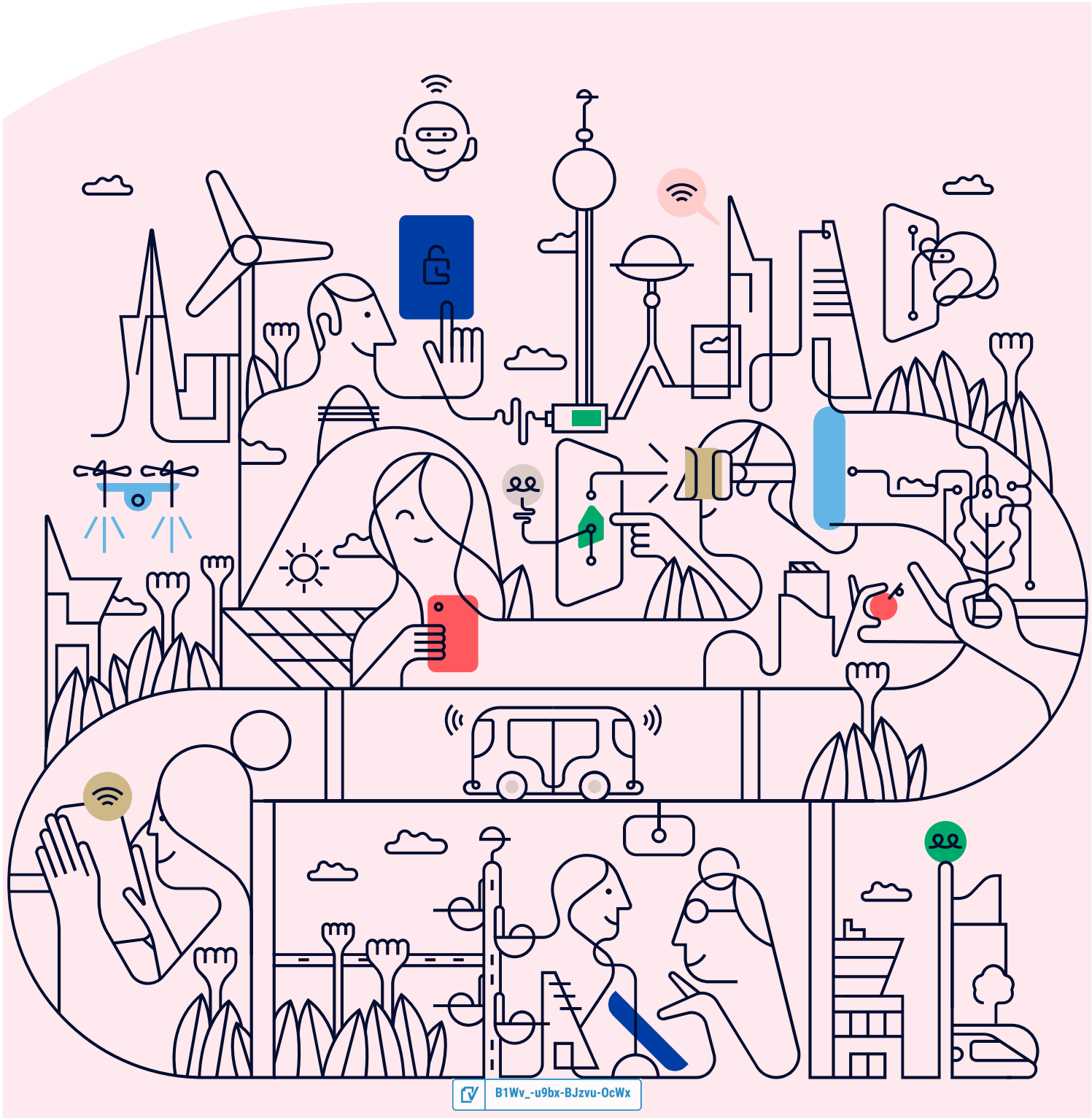
2025

Årsredovisning

Brf Muraren 10



Välkommen till årsredovisningen för Brf Muraren 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

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

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 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 10	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 3 345 kvm och 2 lokaler om 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 645 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svante Bergström	Ordförande
Erik Rading	Styrelseledamot
Ingrid Bäckrud	Styrelseledamot
Louise Barnekow	Styrelseledamot
Susanna Bernheim Magnusson	Styrelseledamot

Valberedning

Katrin Wellfelt och Lars Mydland

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Leif Kregert Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1994	Stambyte
2000	Renovering av trapphus Birger Jarlsgatan 69
2002	Renovering av tvättstuga
2003	Nya balkonger mot gård
2007	Elstambyte - Kökstrapphuset Renovering av kökstrapphuset
2008	Byte av en tvättmaskin i tvättstugan
2009	Fönsterrenovering
2010	Installation av portöppnare mot gatan
2012	Byte av fjärrvärmecentral
2015	Installation av portöppnare på gårdsdörr
2018	Upprustning av källarytor Asbestsanering av värmeledningar
2020	Nytt yttertak samt plåtfasad Modernisering av samtliga hissar Renovering av ventilations- och rökkanaler Bostadisering av vind Åtgärder för förbättrad ventilation i lägenheter och lokaler Förlängning av trappa till plan 6 (vindslägenhet) - Trappuppgång 69 Installation av värmekablar

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

2021
- OVK för bostäder och lokaler

2022
- Nybyggnation av 1 st balkong och 2 st franska balkonger mot gården

2023
- Fasadrenovering gårdssida
- Balkongrenovering gårdssida
- Renovering av återstående ventilationskanaler

2024
- Renovering av trapphus Birger Jarlsgatan 69A
- Värmeoptimering - Byte av radiatorventiler, termostater samt stamventiler
- Asbestsanering av resterande värmeledningar
- Byte av torkskåp i tvättstugan
- Stamspolning
- Byte entrémattor
- Byte av expansionskärl och avgasare i undercentralen

2025
- OVK lokaler
- Takkontroll
- Sotning och brandskyddskontroll
- Fönsterrenovering våning 4 och 5 samt trapphusfönster

Planerade underhåll

2026
- Ny avfallshantering
- Byte av ventiler och pump VVC

2027
- OVK bostäder

2028
- OVK lokaler

2029
- Renovering av gatufasad

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Stoft Fastighetsteknik

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 genomfördes renovering av fönster på plan 4 och 5 samt samtliga trapphusfönster. En vattenskada i en lägenhet medförde en kostnad för föreningen om c:a 100.000:- (självrisken i fastighetsförsäkringen).

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergång till regelverket K3

Föreningen övergår från och med räkenskapsåret 2025 till att redovisa enligt regelverket K3. Tidigare har föreningen tillämpat det förenklade regelverket K2. K3 innebär en mer detaljerad redovisning, bland annat genom krav på komponentuppdelning av byggnaden och mer utvecklade principer för avskrivningar av materiella anläggningstillgångar.

I samband med övergången har föreningens byggnad delats upp i betydande komponenter (exempelvis stomme, fasad, tak och installationer) med olika bedömda nyttjandeperioder. Avskrivningar kommer framöver att göras separat för dessa komponenter. Syftet med detta är att ge en mer rättvisande bild av fastighetens värdeförändring och resursförbrukning över tid.

Enligt K3 övergångsbestämmelser görs komponentuppdelningen utifrån byggnadens redovisade värde vid tidpunkten för övergången. Tidigare års redovisning räknas därför inte om fullt ut enligt K3-principer. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för tidigare år inte är helt jämförbara med räkenskapsåret 2025.

Under åren 2023 och 2024 genomförde föreningen flera större åtgärder i fastigheten. Åtgärderna bestod i bland annat fasadrenovering, renovering av trapphus samt uppgradering av värmesystemet och kostade totalt drygt 9 Mkr under dessa två år. Dessa åtgärder redovisades enligt då gällande regelverk (K2). Om K3 hade tillämpats vid dessa tillfällen hade redovisningen sett annorlunda ut. Renoveringsåtgärderna hade i större utsträckning kunnat aktiveras och skrivas av över tid vilket inneburit att föreningens redovisade förluster hade blivit betydligt mindre.

Styrelsen bedömer att övergången till K3 ger en mer långsiktigt rättvisande redovisning av fastighetens värde och underhåll, även om jämförbarheten med tidigare år i viss mån påverkas under övergångsperioden.

Justerade avgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 109 507	1 679 249	1 942 169	1 700 995
Resultat efter fin. poster	-67 894	-3 228 947	-6 681 492	-463 538
Soliditet (%)	91	93	97	-
Yttre fond	516 000	815 625	2 384 608	1 568 983
Taxeringsvärde	177 804 000	177 565 000	177 565 000	177 565 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	246	224	203	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	36,6	44,6	35,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	538	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	768	494	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	155	-9	144	44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	18	24	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	154	194	159	143
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	24	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	193	242	207	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,40	2,41	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets ekonomiska förlust om 68 tkr kan främst härledas till kostnader för planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 874 208	-	-	20 874 208
Upplåtelseavgifter	26 696 399	-	-	26 696 399
Fond, yttre underhåll	815 625	-815 625	516 000	516 000
Uppskrivningsfond	3 676 658	-	-78 180	3 598 478
Kapitaltillskott	537 066	-	-	537 066
Balanserat resultat	-13 243 271	-2 413 322	-437 820	-16 094 413
Årets resultat	-3 228 947	3 228 947	-67 894	-67 894
Eget kapital	**36 127 738**	**0**	**-67 894**	**36 059 844**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 578 413
Årets resultat	-67 894
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-516 000
Totalt	**-16 162 307**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	516 000
Balanseras i ny räkning	**-15 646 307**

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	2 109 507	1 679 249
Övriga rörelseintäkter	3	138 979	0
Summa rörelseintäkter		**2 248 486**	**1 679 249**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 504 865	-4 029 212
Övriga externa kostnader	9	-110 256	-312 195
Personalkostnader	10	0	1 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 282	-553 654
Summa rörelsekostnader		**-2 248 403**	**-4 893 360**
RÖRELSERESULTAT		**82**	**-3 214 111**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 695	14 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-70 671	-29 166
Summa finansiella poster		**-67 976**	**-14 836**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-67 894**	**-3 228 947**
ÅRETS RESULTAT		**-67 894**	**-3 228 947**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 910 836	38 108 169
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 910 836**	**38 108 169**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**38 913 636**	**38 110 969**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		113 075	190 695
Övriga fordringar	15	724 174	464 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 897	33 207
Summa kortfristiga fordringar		**897 145**	**688 047**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**897 145**	**688 047**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 810 781**	**38 799 016**

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 107 673	48 107 673
Uppskrivningsfond		3 598 478	3 676 658
Fond för yttre underhåll		516 000	815 625
Summa bundet eget kapital		**52 222 151**	**52 599 956**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 094 413	-13 243 271
Årets resultat		-67 894	-3 228 947
Summa ansamlad förlust		**-16 162 307**	**-16 472 218**
SUMMA EGET KAPITAL		**36 059 844**	**36 127 738**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 800 000	0
Summa långfristiga skulder		**2 800 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 800 000
Leverantörsskulder		87 153	82 583
Skatteskulder		4 613	11 564
Övriga kortfristiga skulder		426 475	400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	432 696	377 131
Summa kortfristiga skulder		**950 937**	**2 671 278**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 810 781**	**38 799 016**

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**82**	**-3 214 111**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	633 282	553 654
Omklassificering	-10 540	0
	622 824	**-2 660 457**
Erhållen ränta	2 695	14 330
Erlagd ränta	-72 802	-17 765
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**552 717**	**-2 663 892**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70 635	-130 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 790	-374 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**705 142**	**-3 169 467**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 425 409	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 425 409**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 000 000**	**1 800 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**279 733**	**-1 369 467**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**412 278**	**1 781 745**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**692 011**	**412 278**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Muraren 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,71 - 0,88 %
Yttertak	1,34 - 1,67 %
Fasader	2,54 - 3,17 %
Balkonger	2,10 - 2,63 %
Fönster	2,50 - 7,66 %
Stamledningar VA	2,72 - 3,40 %
Stamledningar Värme	2,54 - 3,17 %
Ventilation	2,45 - 3,06 %
El	2,83 - 3,54 %
Hissar	3,68 - 4,60 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	823 236	748 404
Hyresintäkter lokaler	1 212 792	1 186 476
Deb. fastighetsskatt	55 656	55 656
Hyror reklamplats/antennplats	92 640	91 205
Hyres- och avgiftsrabatt	-80 000	-430 624
Dröjsmålsränta	969	300
Pantsättningsavgift	1 176	3 438
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	98	245
Vidarefakturerade kostnader	0	21 288
Öres- och kronutjämning	-1	-5
Summa	**2 109 507**	**1 679 249**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	138 979	0
Summa	**138 979**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 463	35 522
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 788
Städning enligt avtal	67 320	64 428
Besiktningar	7 937	0
Hissbesiktning	5 438	7 626
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 250	0
Brandskydd	26 363	0
Gårdkostnader	0	1 535
Snöröjning/sandning	11 031	18 875
Serviceavtal	14 926	16 384
Förbrukningsmaterial	190	763
Summa	**192 918**	**148 921**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 775
Tvättstuga	0	5 625
Trapphus/port/entr	0	3 250
Sophantering/återvinning	0	1 958
Dörrar och lås/porttele	1 925	3 318
Ventilation	9 832	0
Hissar	51 370	22 763
Vattenskada	234 405	5 474
Summa	**297 532**	**44 163**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	443 930
VVS	0	46 911
Värmeanläggning	0	1 828 777
Fasader	0	322 930
Summa	**0**	**2 642 548**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 693	67 387
Uppvärmning	563 010	708 660
Vatten	104 558	107 510
Sophämtning/renhållning	62 984	87 241
Summa	**768 245**	**970 798**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 146	47 056
Kabel-TV	19 687	0
Bredband	57 511	84 216
Fastighetsskatt	95 968	91 510
Korr. fastighetsskatt	-142	0
Summa	**246 170**	**222 782**

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 597	2 438
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden internrevisor	0	-8 000
Styrelseomkostnader	6 774	0
Fritids och trivselkostnader	1 316	7 771
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	75 960	72 889
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	5 160
Korttidsinventarier	0	40 073
Administration	3 423	3 126
Konsultkostnader	10 038	183 775
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	**110 256**	**312 195**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbetsgivaravgifter	0	-1 701
Summa	**0**	**-1 701**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	70 671	29 166
Summa	**70 671**	**29 166**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 417 134	47 440 472
Årets inköp	1 357 769	-23 338
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**48 774 903**	**47 417 134**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 308 966	-8 778 650
Årets avskrivning	-555 102	-530 316
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 864 068**	**-9 308 966**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**38 910 836**	**38 108 169**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 532 943*	*8 532 943*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	61 200 000	48 902 000
Taxeringsvärde mark	116 604 000	128 663 000
Summa	**177 804 000**	**177 565 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	232 263	232 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**232 263**	**232 263**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-232 263	-232 263
Utgående ackumulerad avskrivning	**-232 263**	**-232 263**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 163	41 328
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 540
Transaktionskonto	284 584	78 363
Borgo räntekonto	407 427	333 915
Summa	**724 174**	**464 146**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	28 175	0
Förutbet försäkr premier	24 704	24 376
Förutbet kabel-TV	1 789	0
Förutbet bredband	5 229	0
Upplupna intäkter	0	8 831
Summa	**59 897**	**33 207**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2029-07-30	3,09 %	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,91 %	1 000 000	0
Summa			**2 800 000**	**1 800 000**
Varav kortfristig del			0	1 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 800 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	43 309	194
Uppl kostn el	2 483	2 579
Uppl kostnad Värme	76 552	81 052
Uppl kostn räntor	9 270	11 401
Uppl kostn vatten	17 225	15 815
Uppl kostnad Sophämtning	9 499	9 143
Förutbet hyror/avgifter	274 358	256 947
Summa	**432 696**	**377 131**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 150 000	4 150 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Uthyrningen av föreningens två lokaler (gym och frisör) momsregistrerades fr.o.m. januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Erik Rading
Styrelseledamot

Ingrid Bäckrud
Styrelseledamot

Louise Barnekow
Styrelseledamot

Susanna Bernheim Magnusson
Styrelseledamot

Svante Bergström
Ordförande

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

Leif Kregert
Internrevisor

B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

SEALED BY Verified B1WV_-U9BX-BJZVU-OCWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.03.2026 16:41

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 18.03.2026 12:11

DOCUMENT ID:
BJzvu-OcWx

ENVELOPE ID:
B1Wv_-u9bx-BJzvu-OcWx

DOCUMENT NAME:
Brf Muraren 10, 716420-3908 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
8658813bb2a11d78a2e21b7e4f817c8f6abf947ec4a07e4e7b217eab011e88cd1e4af1f8425835ca5385b0d7b7d9dba823cd5dc66dcdfda8cb06fbd66505a081

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. **Per Svante Bergström**	**Signed**	**18.03.2026 12:19**	**eID**	**Swedish BankID**
svante@lynxhedge.se	Authenticated	18.03.2026 12:13	Low	IP: 31.208.219.18
2. **Erik Hans Anders Rading**	**Signed**	**18.03.2026 13:35**	**eID**	**Swedish BankID**
erik@struprog.se	Authenticated	18.03.2026 13:34	Low	IP: 90.230.243.127
3. **Ingrid Bäckrud**	**Signed**	**18.03.2026 19:48**	**eID**	**Swedish BankID**
ingrid.is@live.se	Authenticated	18.03.2026 15:04	Low	IP: 78.69.96.252
4. **SUSANNA BERNHEIM MA GNUSSON**	**Signed**	**18.03.2026 22:02**	**eID**	**Swedish BankID**
susanna.b.magnusson@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 22:01	Low	IP: 217.210.189.91
5. **Louise Manon Clara Mari ana Barnekow**	**Signed**	**23.03.2026 16:38**	**eID**	**Swedish BankID**
barnekow.louise@gmail.com	Authenticated	19.03.2026 05:38	Low	IP: 81.234.37.198
6. **LEIF KREGERT**	**Signed**	**23.03.2026 16:41**	**eID**	**Swedish BankID**
leif@kregert.se	Authenticated	23.03.2026 16:39	Low	IP: 90.230.35.191

* 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

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MURAREN 10

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt bostadsrättslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Daterad enligt den digitala signeringen

Leif Kregert, revisor

rkzv_bOqWg-Bkzv_-u9Ze

SEALED BY Verified RKZV_BOQWG-BKZV_-U9ZE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.03.2026 11:14

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 18.03.2026 12:11

DOCUMENT ID:
Bkzv_-u9Ze

ENVELOPE ID:
rkzv_bOqWg-Bkzv_-u9Ze

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025.pdf
1 page

SHA-512:
f2812f14b5497d7ca0a2e80fd626dff767d86b721309191591b954612ace66146d2b83dfa41b43f465dce8f8ede70114ddf81c4655f89d351e56982572c1d86e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF KREGERT	Signed	24.03.2026 11:14	eID	Swedish BankID
leif@kregert.se	Authenticated	24.03.2026 11:13	Low	IP: 90.129.197.58

* 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