



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF MUTTERN 9

2025

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen MUTTERN 9

Tid: Onsdagen den 15 april 2026, kl. 18:00

Lokal: Kristinehovs Malmgård (Kristinehovsgatan 2) i Diedrichsonska salen i flygelbyggnaden (byggnad 2)

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.

"Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Muttern 9
Org nr 769608-5104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lovisa Odén	Ordförande	2026	
Oskar Ahlgren	Ledamot	2026	Avflyttad
Andreas Östlund	Ledamot	2026	
Pia Evinger	Ledamot	2026	
Agnes Bergqvist	Ledamot	2027	
Sofia Ekström	Ledamot	2027	Vald vid extrastämma 2025-05-22
Peter Nilsson Torres	Suppleant	2026	Vald vid extrastämma 2025-05-22

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Den 22 maj 2025 hölls en extrastämma där stämman beslutade att genomföra ett stambyte. Stämman godkände den preliminära budgeten motsvarande 17 miljoner kronor.

Styrelsen gavs under extrastämman mandat att arbeta med upphandlingsprocessen och detaljplaneringen inför projektets genomförande.

Vid extrastämman valdes även en ledamot samt en suppleant till styrelsen, enligt ovan.

Därtill fattade extrastämman beslut om valberedning. Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ellen Sundin och Elias Scharmer.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-09.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholms kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Föreningsstämman reserverade 80 000 kr (exkl sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2004-03-15 fastigheten Muttern 9, Stockholms Kommun, av Allmänna Pensionsfonden. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus (två ingångar) i 5 plan samt vind. Vinden byggdes om till 5 st bostadsrättslägenheter under 2014. Lägenhetsförråd som tidigare fanns på vinden finns numera i källar-/markplan. Fastigheten rymmer nu 45 st bostäder, 5 st lokaler.

6 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
1 st	2,5 rum och kök
9 st	3 rum och kök

Nybyggnadsår 1912, värdeår 1975.

Per 2025-12-31 var 44 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, en lägenhet och lokalerna uthyres.
Total boyta 3 049 m², lokalyta/lageryta 350 m².

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2073. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 40 556 922 kr under kommande 48 år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om stambyte fattades under extrastämman den 22 maj 2025 och under året har föreningen påbörjat stambyte av vatten- och avloppsstammar i kök och badrum. Efter upphandling under våren kontrakterades Dosab och entreprenaden startade i augusti. Arbetet bedrivs i etapper med planerat färdigställande under våren 2026. I samband med projektet har även avlopps- och dagvattenledningar på innergården bytts ut. Löpande underhåll har utförts, bland annat service av bergvärmesystem och ventilationsfläktar.

Ekonomiskt har finansieringen av stambytet säkrats genom två låneuttag om 3,7 mkr respektive 9,3 mkr under året. Ett befintligt lån band om på 3 år.

Föreningen har även tecknat ett nytt bredbandsavtal med högre hastighet (1 000/1 000 Mbit/s) till sänkt kostnad.

Svenska UMTS Nät AB sade under året upp hyresavtalet avseende mast för radio- och telekommunikation till följd av avvecklingen av 3G-nätet. Ett nytt avtal avseende befintlig mast för radio- och telekommunikation har tecknats med On Tower Sweden AB, som efter förvärv övertagit avtalsrelationen från Hi3G Access AB (Hi3G Network). Det nya avtalet gäller från och med 1 januari 2026.

En gemensam föreningsdag hölls i maj.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 % från och med 1 januari 2026.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Beräknat belopp att återfå uppgår till 11 199 kr avseende år 2019.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	3 078 016	3 095 022	2 777 042	2 463 986
Resultat efter finansiella poster	kr	-682	-163 048	-310 422	-641 312
Soliditet	%	67	83	79	70
Likviditet	%	119	110	331	218
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	665	646	553	468
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	706	688	589	
Skuldsättning per kvm	kr	6 504	2 717	3 885	5 624
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 340	3 066	4 384	6 504
Energikostnad per kvm	kr	263	247	215	182
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,0	4,7	7,9	13,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,4	4,5	7,4	
Sparande per kvm	kr	295	343	217	222
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	69,13	66,98	63,92	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Hyresrättslägenhet har upplåtits under året, varför nyckeltalet påverkats år 2023.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Under året har föreningen tagit två nya lån i syfte att finansiera det pågående stambytet, varför nyckeltalen för skuldsättning och räntekänslighet påverkats i jämförelse från föregående år.

Föreningen har en hyresrättslägenhet som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Uti från ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	42 902 950	16 972 129	1 328 243	-929 322	-163 048
Reservering till yttre fond			408 000	-408 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-323 310	323 310	
Balansering av föregående års resultat				-163 048	163 048
Årets resultat					-682
Belopp vid årets utgång	42 902 950	16 972 129	1 412 933	-1 177 060	-682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 177 060
Årets resultat	-682
	<u>-7 177 742</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	437 748
I ny räkning balanseras	-7 615 490
	<u>-7 177 742</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-682
Dispositioner	-437 748
Årets resultat efter dispositioner	<u>-438 430</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 850 681
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 078 016	3 095 022
Summa rörelseintäkter		3 078 016	3 095 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 642 311	-1 556 160
Periodiskt underhåll	5	0	-323 310
Övriga externa kostnader	6	-176 873	-205 561
Arvoden och personalkostnader	7	-105 136	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 004 248	-1 004 248
Summa rörelsekostnader		-2 928 568	-3 194 415
Rörelseresultat		149 448	-99 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	149 892	124 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 022	-187 992
Summa finansiella poster		-150 130	-63 655
Resultat efter finansiella poster		-682	-163 048
Årets resultat		-682	-163 048
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-682	-163 048
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	323 310
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-437 748	-408 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-438 430	-247 738

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	61 921 307	62 915 881
Inventarier, verktyg och installationer	10	47 006	56 680
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	13 020 549	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>74 988 862</u>	<u>62 972 561</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 600	4 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
Summa anläggningstillgångar		74 993 462	62 977 161
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 648	54 581
Övriga fordringar	12	165 906	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 968	44 305
Klientmedel i SHB		5 730 998	1 808 869
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 938 520</u>	<u>1 907 869</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	18 280	18 280
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>18 280</u>	<u>18 280</u>
Summa omsättningstillgångar		5 956 800	1 926 149
Summa tillgångar		80 950 262	64 903 310

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 902 950	42 902 950
Upplåtelseavgifter		16 972 129	16 972 129
Fond för yttre underhåll		1 412 933	1 328 243
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>61 288 012</u>	<u>61 203 322</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 177 060	-6 929 322
Årets resultat		-682	-163 048
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-7 177 742</u>	<u>-7 092 370</u>
Summa eget kapital		54 110 270	54 110 952
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	14 420 002	5 276 002
Summa långfristiga skulder		<u>14 420 002</u>	<u>5 276 002</u>
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	7 686 750	3 960 000
Leverantörsskulder		142 306	96 791
Skatteskulder		6 957	3 595
Övriga skulder	16	818 243	797 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 765 734	658 836
Summa kortfristiga skulder		<u>12 419 990</u>	<u>5 516 356</u>
Summa eget kapital och skulder		80 950 262	64 903 310

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 149 449 -99 393

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 1 004 248 1 004 248

Utdelning 83 170 78 245

Erhållen ränta 66 721 46 092

Erlagd ränta -300 022 -187 992

1 003 566 841 200

Ökning/minskning kundfordringar 51 933 -805

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -160 455 -9 094

Ökning/minskning leverantörsskulder 45 515 23 372

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 3 131 369 134 235

Kassaflöde från den löpande verksamheten 4 071 928 988 908

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -13 020 549 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -13 020 549 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån 13 000 000 0

Amortering av skuld -129 250 -3 970 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 12 870 750 -3 970 000

Årets kassaflöde 3 922 129 -2 981 092

Likvida medel vid årets början 1 827 149 4 808 241

Likvida medel vid årets slut 5 749 278 1 827 149

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,19 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Skatteverket beslut om omprövningen av momsen avseende år 2019 på 11 199 kr (enligt Väsentliga händelser under räkenskapsåret) utbetalning till föreningens bankkonto skedde 2026-02-01.

Föreningen avser även att under år 2026 yrka avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande, avseende åren 2020-2025.

Föreningens stambyte har under början av 2026 gått in i sin slutfas. Den sista etappen avslutades i februari och projektet inväntar nu en formell slutbesiktning av hela entreprenaden, vilken är bokad till den 20 mars 2026. Den totala projektkostnaden beräknas landa på ca 17,9 mkr, mot en initial budget på ca 17 mkr.

Överskridandet beror på ett antal kritiska och oförutsedda åtgärder som styrelsen fattat beslut om under projektets gång för att säkerställa fastighetens framtida drift:

- Byte av markavlopp på innergård: I samband med filmning av avloppsnätet upptäcktes en omfattande svacka och ett sönderrostat äldre rörparti under innergården. Problemet härrörde från att ledningen tidigare endast blivit partiellt utbytt, vilket skapat instabilitet vid skarvarna i lerbotten med återkommande driftstopp och översvämningar som följde. Hela ledningsstråket har nu bytts ut för att permanent lösa problemen.
- Installation av tryckstegringspump: För att garantera godtagbart vattentryck till samtliga lägenheter installerades en ny pumpanläggning då det inkommande trycket från stadsnätet visade sig vara otillräckligt.
- Tekniska anpassningar och relining: På grund av husets konstruktion från 1912 har komplexa lösningar krävts, inklusive platsbyggda rörschakt i trapphus samt relining av svåråtkomliga bottenavlopp och utlopp mot servis för att undvika ingrepp i bärande struktur.

Styrelsen bedömer att dessa investeringar har varit nödvändiga för att nollställa fastighetens underhållsbehov och undvika framtida akuta skador. För att möta investeringsbehovet har en avgiftshöjning om 10 % genomförts per den 1 januari 2026.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 003 484	1 945 128
Hyror lokaler	828 672	815 808
Hyror bostäder	69 300	66 012
Övriga hyresintäkter (upplåtelse mastplats/utrymme)	99 219	96 790
Övriga hyres- och avgiftstillägg	155 418	157 380
Övriga intäkter	15 786	13 904
Brutto	3 171 879	3 095 022
Hyresförluster vakanser lokaler	-84 359	0
Övriga vakanser hyresförluster	-9 504	0
Summa nettoomsättning	3 078 016	3 095 022

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv, bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Övriga hyres- och avgiftstillägg; Posten innehåller avgifter för bredband avseende bostadsrättslägenheter och hyresrättslägenheter (57 924 kr + 1 296 kr), hyrestillägg bredband avseende lokaler (5 520 kr), preliminär debitering av fastighetsskatt lokaler (90 138 kr), tillval för hyreslägenhet (540 kr).

Avgifter för balkongfond och kakelugnsfond redovisas på balansräkningen och avräknad med kostnader när det är aktuellt.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	137 322	131 113
Reparationer, löpande underhåll (inkl försäkringsskador)	225 452	201 403
Elavgifter	770 766	727 914
Vatten och avlopp	123 305	110 508
Renhållning	60 890	58 087
Försäkringar	58 582	54 842
Kabel-TV/Internet	75 767	76 133
Övriga fastighetskostnader	10 647	23 109
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	179 580	173 050
Summa driftskostnader	1 642 311	1 556 159

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Obligatorisk ventilationkontroll (OVK)	0	19 095
Installation av tryckkärl	0	57 369
Energioptimering	0	23 869
Rensning ventilationssystem	0	39 170
Avlopp mellan lägenheter	0	77 431
Byte fläkt	0	12 626
Montering stegar och bryggor	0	93 750
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>323 310</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 859	1 989
Kommunikation	2 154	3 248
Revision	25 547	26 675
Föreningsmöten	12 126	6 048
Ekonomisk och administrativ förvaltning	87 999	85 101
Övriga förvaltningskostnader	27 475	26 807
Konsultarvoden	8 740	49 490
Medlems- och föreningsavgifter	6 373	6 204
Övriga externa kostnader	600	0
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>176 873</u>	<u>205 562</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	80 000	80 000
Sociala kostnader	25 136	25 136
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>105 136</u>	<u>105 136</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01 -2025-12-31</u>	<u>2024-01-01 -2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	65 982	45 761
Övriga ränteintäkter	739	331
Utdelning MBF	69 000	64 400
Utdelning Brandkontoret	14 170	13 845
Summa finansiella intäkter	<u>149 891</u>	<u>124 337</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 479 242	45 479 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 479 242	45 479 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 808 361	-10 813 787
Årets avskrivningar	-994 574	-994 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 802 935	-11 808 361
Utgående planenligt värde	<u>32 676 307</u>	<u>33 670 881</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>61 921 307</u>	<u>62 915 881</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	49 770 000
Taxeringsvärde mark	92 200 000	100 200 000
	<u>152 200 000</u>	<u>149 970 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	140 000 000
Lokaler	10 200 000	9 970 000
	<u>152 200 000</u>	<u>149 970 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	136 972	136 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 972	136 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 292	-70 618
Årets avskrivningar	-9 674	-9 674
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 966	-80 292
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>47 006</u>	<u>56 680</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets nedlagda kostnader		
- Inköp, stambyte	13 020 549	0
Utgående anskaffningsvärden	13 020 549	0
Redovisat värde	<u>13 020 549</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	229	114
Skattefordringar (moms)	165 677	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>165 906</u>	<u>114</u>

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Handelsbanken; checkkonto	18 280	18 280
Summa Kassa och Bank	<u>18 280</u>	<u>18 280</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,11	2026-03-29	3 810 000
Stadshypotek	2,80	2029-11-30	1 466 002
Stadshypotek	2,69	2028-04-29	3 840 000
Stadshypotek	2,54	2026-07-29	3 690 000
Stadshypotek	2,98	2030-10-29	9 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 106 752
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-263 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 423 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 420 002
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			20 791 752

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	27 173 000	27 173 000
Summa ställda säkerheter	27 173 000	27 173 000
Ansvarsförbindelser		
<i>Övriga ansvarsförbindelser</i>		
Inga ansvarsförbindelser finns.		

Not 16

Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	0	48 149
Skulder till andelshavare (balkongfond)	253 650	230 850
Övriga kortfristiga skulder (kakelugnsfond)	358 411	314 011
Skulder till MBF	2 058	0
Deponerade medel	204 124	204 124
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>818 243</u>	<u>797 134</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-13.

Datum för underskrift framgår av den elektroniska signaturen.

Lovisa Odén
Ordförande

Andreas Östlund
Ledamot

Pia Evinger
Ledamot

Agnes Bergqvist
Ledamot

Sofia Ekström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Muttern 9, org.nr 769608-5104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Muttern 9 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsförening Muttern 9 för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor