

Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20

Org.nr: 769604-9795

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20, organisationsnummer 769604-9795, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Fastigheten förvärvades 2009-10-13

Fastigheten uppfördes 1890, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan. Byggnaden har en total yta på 2 208 kvm varav 1 993 kvm är bostadsyta och 215 är lokalyta.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Åsa Synnerholm
Ledamot	Monica Östberg
Ledamot	Stefan Lundhall
Ledamot	Samuel Hedin
Ledamot	Katarina Wennstam
Ledamot	Carl Jansson
Ledamot	Gabriel Manne
Suppleant	Emma Appelberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Elias Haraldsson
	Moore Allegretto AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tytti Kasinen och Julia Schauman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.
På stämman deltog 17 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Hisservice	Hiss- och Elteknik
Hissbesiktning	HSAB
Städning	ESI Städ
Delägaravtal	Mullvadens Samfällighetsförening
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB
Entrémattor	Stockholms Entrémattor AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mullvaden Första 20

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1890

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
2 rok	1
Summa	1

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	3
2 rok	9
3 rok	9
4 rok	5
Summa	26

Totalt antal bostadslägenheter: **27**

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades av Besiktningsföretaget 2025-10-13.
Underhållsplanen sträcker sig mellan åren 2025 - 2074.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat och genomfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster utvändigt 1 vindslägenhet	2025	
Takplåtsarbeten omfattande tätning av horisontell plåtfals, takfot hela taket, utbyte av samtliga takkupors kupplattor samt utbyte av rötskadat virke. Byte av takfläktar 2024 Byte av 8 st fläktar på yttertak	2025	
Renovering av samtliga takkupor samt byte av takplåt på kupplattor	2025	
Stamspolning	2025	
Byte av hissmaskineri	2025	
Återställa efter 3 vattenskador	2025	
Mätning av radon	2026	
Relining av rör i källargolv	2026	
Målning av fönster vindsplan	2026	
Sanering och ommålning av soprumsgolv	2026	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutföra arbeten med yttertaket
- Renovering/Utbyte av hissmaskineri
- Byte av lokalhyresgäst - från Zoo till Restaurang. Hyresgästen utför och bekostar omfattande renovering och ombyggnad av lokal vilket även inkluderar installation av utrymningsdörr mot soprum och separata ventilation för lokalen.
- Tagit upp ytterligare lån om 1 000 000 kr för att finansiera reparationsarbeten
- Höjt br-avgifterna med ca 15% 250101
- Höjt bf-avgifterna med ca 10% 250701
- Höjt br-avgifterna med ca 10% 260101

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 193	1 918	1 777	1 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 828	- 565	114	- 119
Soliditet ¹ , %	82	83	84	83
Räntekänslighet	7.2	7.8	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	62	62	66
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	744	616	560	556
Skuldsättning / kvm totalyta	4 803	4 350	4 395	4 407
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 321	4 819	4 869	4 882
Energikostnad / kvm	219	215	173	206
Sparande / kvm	85	-135	173	67
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 765 293	1 977 457	202 056	- 1 474 935	- 565 076	52 904 795
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			101 028	-101 028		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-202 056	202 056		0
Balanseras i ny räkning				- 565 076	565 076	0
Årets resultat					- 827 938	- 827 938
Belopp vid årets utgång	52 765 293	1 977 457	101 028	- 1 938 983	- 827 938	52 076 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 938 983
Årets resultat	- 827 938
Totalt	- 2 766 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	653 697
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 101 028
Balanseras i ny räkning	- 3 319 590
Totalt	- 2 766 921

Avsättning fond yttre underhåll görs årligen utifrån aktuell underhållsplan.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning, högre räntekostnader, högre kostnader för underhåll samt reparationer som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 193 108	1 918 186
Övriga rörelseintäkter		23 977	46 803

Summa rörelseintäkter		2 217 085	1 964 989
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-2 447 684	-1 847 160
Administration och förvaltning	4	-147 966	-132 680
Avskrivningar		-267 317	-267 317

Summa rörelsekostnader		-2 862 967	-2 247 157
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-645 882	-282 168
--	--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 833	22 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 889	-305 101

Summa finansiella poster		-182 056	-282 908
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-827 938	-565 076
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT		-827 938	-565 076
----------------------------	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT		-827 938	-565 076
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	61 730 194	61 997 511
Summa materiella anläggningstillgångar		61 730 194	61 997 511
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 730 194	61 997 511
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	138 121	76 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 554	39 596
Kundfordringar		547 209	439 735
Summa kortfristiga fordringar		764 884	555 563
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 222 494	1 083 506
Summa kassa och bank		1 222 494	1 083 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 987 378	1 639 069
SUMMA TILLGÅNGAR		63 717 572	63 636 580

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 742 750	54 742 750
Fond för yttre underhåll		101 028	202 056
Summa bundet eget kapital		54 843 778	54 944 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 938 983	-1 474 935
Årets resultat		-827 938	-565 076
Summa fritt eget kapital		-2 766 921	-2 040 011
SUMMA EGET KAPITAL		52 076 857	52 904 795
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 854 839	0
Summa långfristiga skulder		5 854 839	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 854 839	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 750 000	9 604 839
Leverantörsskulder		125 947	354 741
Skatteskulder		0	9 511
Övriga skulder		177 996	81 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		731 933	681 568
Summa kortfristiga skulder		5 785 876	10 731 785
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 785 876	10 731 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 717 572	63 636 580

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-645 882	-282 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	267 317	267 317
Summa	-378 565	-14 851
Erhållen ränta	2 833	22 193
Erlagd ränta	-184 889	-305 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-560 621	-297 759
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-171 923	-103 739
Förändring av rörelseskulder	-91 071	297 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-823 615	-104 033
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-100 000
Nytt lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 000 000	-100 000
Årets kassaflöde	176 385	-204 033
Likvida medel vid årets början	1 159 638	1 363 671
Likvida medel vid årets slut	1 336 023	1 159 638

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	150 år
Inventarier	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 482 840	1 227 995
Hysesintäkter		
Bostäder	90 312	90 312
Lokaler	541 044	525 096
Fastighetsskatt	53 744	53 784
Övriga hyresintäkter	14 136	14 136
	699 236	683 328
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 948	5 922
Övriga intäkter	84	941
	11 032	6 863
Totalt nettoomsättning	2 193 108	1 918 186

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	30 347	37 532
Uppvärmning	347 906	348 757
Vatten och avlopp	105 825	87 368
Sophämtning	86 302	79 249

570 379

552 907

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
Hiss

0

19 297

559 269

20 756

559 269

40 053

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
Matthyra
Snöröjning/sandning
Övriga köpta tjänster

49 043

44 809

17 882

17 286

16 582

12 959

0

25 469

4 145

0

87 652

100 523

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

11 619

14 761

Övriga driftkostnader

Försäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Samfällighetskostnader

46 747

42 696

97 288

97 800

111 544

145 059

255 579

285 555

Reparationer

Reparationer

214 158

424 625

Underhåll

Underhåll

749 029

428 736

Totalt operativ drift och underhåll

2 447 684

1 847 160

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

0

5 020

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

39 875

36 250

12 238

11 893

52 113

48 143

Revision

Revisionsarvode

20 948

20 438

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Konsultarvode
Bankkostnader
Övriga kostnader

10 239

0

5 794

11 413

6 521

7 241

52 352

40 426

74 906

59 079

Totalt administration och förvaltning

147 966

132 680

Not 5. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa:	21 000 000	21 000 000

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 923 956	35 923 956
Anskaffningsvärde mark	29 826 453	29 826 453
Utgående anskaffningsvärden	65 750 409	65 750 409
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 752 898	- 3 485 581
Årets avskrivningar	- 267 317	- 267 317
Utgående avskrivningar	-4 020 215	-3 752 898
Utgående redovisat värde	61 730 194	61 997 511
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	37 371 000	33 676 000
Taxeringsvärde mark	59 703 000	64 703 000
	97 074 000	98 379 000

Not 7. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 523	100
Avräkningskonto ABRF Fastighetsförvaltning AB	113 530	76 132
Skattefordringar	9 068	0
Summa	138 121	76 232

Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2028-03-15	3,260 %	4 854 839	4 854 839
Nordea	2026-03-17	2,310 %	4 750 000	4 750 000
Nordea	2027-03-17	3,070 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			10 604 839	9 604 839
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 750 000	-9 604 839
			5 854 839	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt arbete med taktätning.

Underskrifter

Signaturer enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30

Åsa Synnerholm
Ordförande

Monica Östberg
Ledamot

Stefan Lundhall
Ledamot

Samuel Hedin
Ledamot

Katarina Wennstam
Ledamot

Carl Jansson
Ledamot

Gabriel Manne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Moore Allegretto AB
Elias Haraldsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 14:57

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 15.05.2026 11:01

DOCUMENT ID:

SJQ-ZPEkfl

ENVELOPE ID:

rkGbZPVkGx-SJQ-ZPEkfl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Mullvaden

Första 20.pdf

14 pages

SHA-512:

2800f267e6bed3146a704bc90004558621132b5ede2e4

43f35443512f3367c80439f2b192d740252593c2cfd3c6

cecf89b468cdb518ed25b6abdf723b527916

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
GABRIEL MANNE gabriel.manne@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 11:28 15.05.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/24) IP: 104.28.31.64
SAMUEL HEDIN samhedin73@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 12:06 15.05.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/10) IP: 185.147.213.190
MONICA ÖSTBERG monica.ostberg@icloud.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 16:24 15.05.2026 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/22) IP: 90.130.60.12
ÅSA BIRGITTA SYNNERHOLM asa.synnerholm@bkkonsult.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 17:01 15.05.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/20) IP: 90.225.74.211
Anna Katarina Wennstam katarina.wennstam@icloud.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 21:00 16.05.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/09) IP: 80.170.203.60
CARL MAGNUS JANSSON callej79@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 07:17 18.05.2026 07:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/23) IP: 98.128.228.32
STEFAN LUNDHALL stefan.lundhall@fuab.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 07:36 18.05.2026 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/24) IP: 209.35.70.29
Elias Lars Magnus Haraldsson elias.haraldsson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:57 18.05.2026 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 52.17.160.9

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

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