

Årsredovisning 2025

Brf Mården 2

769602-6181



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mården 2

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. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mården 2	1999	Lidingö stad

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 38 bostadsrätter på adressen Källängsvägen 8 på Lidingö. Byggnaden färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1969.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 255 kvm, varav 3 124 kvm utgörs av lägenhetsyta, 35 kvm av lokalyta och 96 kvm av garageyta.

Lägenhetsfördelning:

20 st	3 rum och kök
18 st	4 rum och kök

Lokalen ägs av föreningen och är en hyresrätt. Den nyttjas som styrelserum och föreningslokal. Föreningen har 8 st garageplatser och 13 st parkeringsplatser.

Fastigheten är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-20 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Jannica Christina Tollén	Ordförande
Caroline Westerberg	Styrelseledamot
Dorotea Maria Linnéa Winbladh	Styrelseledamot
Lars Östman	Styrelseledamot
Susanne Waering	Styrelseledamot
Anton Polizado	Suppleant
Solie Schött	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Sara Freyland och Lars Zanton, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Kristian Sergerstedt från BOREV Revision AB valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Stambyte inklusive kök- och badrumsrenovering
- 2002** ● Takarbeten
- 2003** ● Takterrass
- 2007** ● Fasadrenovering
- 2009** ● Installation av markvärme vid entré
Utemiljöarbete bland annat plattsättning
- 2009-2010** ● Ventilationsarbeten i lokal och trapphus
- 2014** ● Bygge av sopstation
Inredning av barnvagnsrum
Omputsning av sydfasaden
Uppfräschning av trädgården

- 2014** ● Inredning av gym
- 2015** ● Renovering av tvättstuga
Komplettering av ytterbelysning
Renovering av garagedörrar
- 2016** ● Upprustning av parkering och installation av motorvärmare
- 2017** ● Målning av källare
Breddning och målning av parkeringsplatser
- 2018** ● Installation av två nya torkskåp
Installation av Bauer Piper Jet 401 vattenrening för värmesystemet
- 2019** ● Markarbeten vid uteplats
Renovering av gymlokal/ tvättstuga inklusive inköp av träningsutrustning
Polering av trapphus
- 2020** ● Byte av fastighetens elcentral
- 2021** ● Inköp och installation av en ny tvättmaskin
- 2022** ● Systematiska brandskyddsåtgärder bland annat röklucka
Fönsterbyte
Byte av fjärrvärmeundercentralen
Ombyggnad av tvättstugeventilation och inköp av en ny tvättmaskin
- 2023** ● Byte av frånluftsfläkt på vind till frånluftsaggregat med inbyggd värmepump
Byte av 1 stycken tvättmaskin
- 2024** ● Inköp och installation av en ny torktumlare

Planerade underhåll

- 2026** ● Takrenovering
Fasadmålning
Byte stammar bottenplatta och pump
Injustering värme/element

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Bredband/ kabel-TV	Tele 2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
El	Ellevio
El	Fortum
Fastighetsjour	BK Jour och Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	Kraft Lidingö AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lokalvård	Stockholm bygg och städproffsarna AB
Snöröjning	Lidingö marktjänst AB och K.R.T mark och anläggning AB
Vatten och avlopp	Lidingö Stad

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är lägre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre driftskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2025 minskat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Från och med 1/7 2025 genomfördes en höjning av avgiften med 4% pga ökade kostnader och framtida underhållsbehov. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 109 Kkr och planerat underhåll för 157 Kkr.

Föreningen har bland annat genomfört en filmning av stammarna för att säkerställa dess kvalitet. De har också utförts en besiktning av samtliga element för att generera en jämnare värme i fastigheten.

Under räkenskapsåret har en underhållsplan upprättats. Detta för att hålla fastigheten i bra skick och få en översikt över framtida åtgärder.

Besiktningar och iakttagelser under år 2025 och början av 2026

I samband med att vi upprättade en underhållsplan tillsammans med konsulten Sustend, så gjorde Sustend en komplett okulär besiktning vilket ledde till att de rekommenderade att föreningen borde göra mer ingående besiktningar av tak, stammar och el. De iakttagelser som sedan gjordes i samband med besiktning av tak har bl a lett till att vi har sett oss tvungna att göra en komplett takomläggning redan i år då lutning av befintligt tak är för liten med den tekniska lösning som idag finns med falsad plåt. Det har läckt in vatten och problemen riskerar att tillta vilket i sin tur kan orsaka mer allvarliga problem för fastigheten.

Besiktning av elinstallationer gav vid handen att vi har flera brister gällande elen i huset. Det gäller bland annat icke godkända uttag, gamla kablar och elskåp samt undermålig belysning. Vi kommer under kommande år att åtgärda bristerna stegvis, med start av det mest akuta.

Besiktning och filmning av stammar gjordes under hösten 2025 och visade att våra stammar är i gott skick. Det upptäcktes dock i samband med detta att vissa stammar under entréplan inte blivit bytta. Detta har till viss del åtgärdats och vi kommer sannolikt inte behöva genomföra något stambyte inom den närmsta tiden. Våra stammar är även byggda på ett sådant sätt att tätare spolningar än vad som vanligtvis utförs rekommenderas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 428 096	2 316 930	2 171 010	2 037 160
Resultat efter fin. poster	-152 532	-73 763	-1 846 317	-4 153 484
Soliditet (%)	72	72	71	75
Yttre fond	355 092	300 000	200 000	1 945 250
Taxeringsvärde	72 669 000	72 717 000	72 717 000	72 717 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	710	666	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,6	94,3	95,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 137	2 164	2 191	1 884
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 051	2 077	2 102	1 808
Sparande / kvm totalyta, kr	163	153	47	76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	70	47	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	102	112	115
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31	25	22	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	196	181	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,45	4,32	1,34
Räntekänslighet (%)	2,88	3,05	3,29	3,02

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 4% från och med 1/7 2025. Det kan bli aktuellt med framtida avgiftshöjningar för att öka sparandet. Styrelsen bedömer att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera kommande åtaganden.

De större underhållen som är planerade under år 2026 kommer till största del att finansieras med nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 300 000	-	-	18 300 000
Upplåtelseavgifter	6 399 411	-	-	6 399 411
Fond, yttre underhåll	300 000	-	55 092	355 092
Balanserat resultat	-6 274 655	-73 763	-55 092	-6 403 509
Årets resultat	-73 763	73 763	-152 532	-152 532
Eget kapital	18 650 994	0	-152 532	18 498 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 403 509
Årets resultat	-152 532
Totalt	-6 556 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	949 419
Att från yttre fond i anspråk ta	-156 616
Balanseras i ny räkning	-7 348 844
	-6 556 041

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	2 428 096	2 316 930
Övriga rörelseintäkter	3	5	4 278
Summa rörelseintäkter		2 428 101	2 321 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 528 124	-1 299 667
Övriga externa kostnader	9	-189 509	-147 155
Personalkostnader	10	-147 843	-143 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-527 136	-527 136
Summa rörelsekostnader		-2 392 612	-2 117 858
RÖRELSERESULTAT		35 488	203 350
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 274	25 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-201 294	-302 870
Summa finansiella poster		-188 020	-277 113
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 532	-73 763
ÅRETS RESULTAT		-152 532	-73 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	23 728 224	24 255 360
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 728 224	24 255 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 728 224	24 255 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 937	12 045
Övriga fordringar	14	2 848	3 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 447	84 800
Summa kortfristiga fordringar		107 232	100 016
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 876 285	1 496 680
Summa kassa och bank		1 876 285	1 496 680
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 983 517	1 596 696
SUMMA TILLGÅNGAR		25 711 741	25 852 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 699 411	24 699 411
Fond för yttre underhåll		355 092	300 000
Summa bundet eget kapital		25 054 503	24 999 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 403 509	-6 274 655
Årets resultat		-152 532	-73 763
Summa fritt eget kapital		-6 556 041	-6 348 417
SUMMA EGET KAPITAL		18 498 462	18 650 994
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 676 660	6 759 996
Leverantörsskulder		155 913	68 447
Skatteskulder		5 064	7 004
Övriga kortfristiga skulder		6 937	5 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	368 705	360 095
Summa kortfristiga skulder		7 213 279	7 201 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 711 741	25 852 056

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 488	203 350
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	527 136	527 136
	562 624	730 486
Erhållen ränta	13 274	25 757
Erlagd ränta	-204 392	-309 818
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371 506	446 425
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 216	45 770
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 651	-299 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	462 941	192 352
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-83 336	-83 336
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 336	-83 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	379 605	109 016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 496 680	1 387 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 876 285	1 496 680

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mården 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad för 2014	20-50 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Fastighetsskatt utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 319 978	2 218 332
Hysesintäkter, garage	54 730	50 550
Hysesintäkter, p-platser	42 000	40 600
Gemensamhetslokal	3 450	1 350
Övernattnings-/gästlägenhet	0	1 800
Pantförskrivningsavgift	3 528	2 865
Överlåtelseavgift	4 410	1 433
Summa	2 428 096	2 316 930

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5	0
Försäkringsersättning	0	4 278
Summa	5	4 278

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 600	63 897
Städning	68 800	74 100
Besiktning och service	110 734	36 254
Yttre skötsel	57 538	92 865
Vinterunderhåll	30 250	0
Entrémattor	8 325	8 035
Summa	340 247	275 151

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	103 518	25 957
Reparation försäkringskada	5 125	4 278
Summa	108 643	30 235

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	156 616	44 908
Summa	156 616	44 908

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	202 569	226 803
Uppvärmning	304 526	331 400
Vatten	99 910	80 947
Sophämtning	90 141	65 857
Summa	697 146	705 006

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 493	43 921
Självrisker	0	26 200
Kabel-TV	106 776	105 136
Fastighetsskatt/avgift	72 202	69 110
Summa	225 471	244 367

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	6 065	5 268
Övriga förvaltningskostnader	3 671	4 974
Revisionsarvoden	23 000	27 000
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	5 835	6 103
Ekonomisk förvaltning	81 252	84 513
Överlåtelsekostnad	4 410	1 433
Pantsättningskostnad	3 528	2 865
Konsultkostnader	4 125	0
Övriga externa kostnader	5 460	5 460
Bankkostnader	4 563	4 602
Övriga externa tjänster	47 600	4 938
Summa	189 509	147 155

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	112 500	109 500
Sociala avgifter	35 343	34 400
Summa	147 843	143 900

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	201 294	302 870
Summa	201 294	302 870

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 698 704	34 698 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 698 704	34 698 704
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 443 344	-9 916 208
Årets avskrivning	-527 136	-527 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 970 480	-10 443 344
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 728 224	24 255 360
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 012 400</i>	<i>4 012 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 418 000	37 435 000
Taxeringsvärde mark	29 251 000	35 282 000
Summa	72 669 000	72 717 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 200	39 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 200	39 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-39 200	-39 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 200	-39 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 848	3 171
Summa	2 848	3 171

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 480	26 544
Försäkringspremier	11 745	11 249
Kabel-TV	26 939	26 694
Ekonomisk förvaltning	21 283	20 313
Summa	90 447	84 800

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,54 %	2 085 000	2 085 000
Swedbank	2026-02-28	2,61 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2026-02-28	2,61 %	2 291 660	2 374 996
Summa			6 676 660	6 759 996
Varav kortfristig del			6 676 660	6 759 996

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 259 980 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 386	6 569
Fastighetsskötsel	5 398	5 348
Städning	8 000	7 200
El	22 151	30 665
Uppvärmning	34 065	37 547
Vatten	26 265	21 489
Sophantering	19 691	16 711
Utgiftsräntor	11 427	14 525
Förutbetalda avgifter/hyror	205 322	197 541
Beräknat revisionsarvode	23 000	22 500
Summa	368 705	360 095

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 570 000	12 570 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna med 8 % från och med 1 juli 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Lidingö stad

Caroline Westerberg
Styrelseledamot

Dorotea Maria Linnéa Winbladh
Styrelseledamot

Jannica Christina Tollén
Ordförande

Lars Östman
Styrelseledamot

Susanne Waering
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Sergerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 17:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.04.2026 10:14

DOCUMENT ID:

HkVkjchpZe

ENVELOPE ID:

HyN1i9h6-e-HkVkjchpZe

DOCUMENT NAME:

Brf Mården 2, 769602-6181 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

SHA-512:

c9dd190174213d96df23920521083fbe795ed502e7b090

3e7c12b8eeb45264d7107c7272d4b41e6e5de7efcecab0

9761bb5c77fd95f8ee4028a7b9858091045b

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. Caroline Westerberg carrowesterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:24 27.04.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.11.251
2. Jannica Christina Tollén jannicatollen@yahoo.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:46 27.04.2026 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.133
3. SUSANNE WAERING swaering@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 16:05 27.04.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.204.87
4. Lars Östman lars.ostman@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 18:37 27.04.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.196.107
5. Dorotea Maria Linnéa Winblad maria.winblad@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 10:03 27.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.150.124
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 17:21 28.04.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mården 2, org.nr 769602-6181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mården 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mården 2 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 17:20

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.04.2026 10:14

DOCUMENT ID:

ByEko5n6Ze

ENVELOPE ID:

HyEJo9haWe-ByEko5n6Ze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Mården 2.pdf

2 pages

SHA-512:

b54824aa577d76fe443ed71e7efd87ce410d973eb749a6
3c4db1a4965d22ea27ae59cccfb44da8d7ddf12de21ecdf
b4b552d6e115765165b49ec0409e9d4a010

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	28.04.2026 17:20	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	28.04.2026 17:18	Low	IP: 94.234.86.249

* 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