

# Årsredovisning 2025

Brf Majtalaren nr 7

716416-7541



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majtalaren 7	1980	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 753 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 890 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Petra Verga Kan	Ordförande
Carl-Philip Leissner	Suppleant
Mats Polkander	Suppleant
Magdalena Frostling	Styrelseledamot
Sebastian Östberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Erik Hermelin

Tomas Johansson

### Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Frida Sylvén Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-23. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2018 ● Ytskikt i tvättstugan samt nya maskiner  
Balkongöversyn
- 2019 ● Ommålning yttertak
- 2020 ● Stamspolning
- 2021 ● OVK-besiktning  
Ny motor garageport
- 2022 ● Fasadenovering, ommålning takfot samt nya fönsterbleck  
Hissrenovering
- 2025 ● Renovering trapphus

## Planerade underhåll

- 2026 ● Ny ytterdörr.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes med 15% under året, dels för att möta högre räntekostnader i samband med att lån som haft en låg ränta bundits om i ett högre ränteläge, dels för att kompensera för ökade underhålls- och reparationskostnader.

För att finansiera renovering av trapphus samt ny ytterdörr togs ett nytt lån på 1 000 000 kr. Lånet löper med rörlig ränta.

Under året har räntebindningstiden för två större krediter löpt ut. Styrelsen valde att binda det ena lånet på två år, medan det andra lånet har en rörlig ränta.

### Förändringar i avtal

I samband med en genomgång av föreningens kostnader har styrelsen beslutat att göra förändringar avseende två avtal:

Avtalet för teknisk förvaltning med NABO har sagts upp från 2026.

Styrelsen har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret (tidigare Trygg Hansa via Leif Bolinder & Co AB).

### Övriga uppgifter

Under 2025 genomfördes följande underhåll och förbättringsåtgärder: Trapphuset renoverades och innertaket i entrén som satts dit under 70-talet togs bort för att återställa trapphuset till dess ursprungliga utseende. Rabatterna på framsidan av huset färdigställdes med nya buskar och vårlökar samt ett bevattningssystem. Det utrymme som tidigare använts som soprum målades och gjordes om så att föreningen fick ytterligare två förråd som hyrs ut till boende.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 503 873	2 244 639	2 192 906	2 041 033
Resultat efter fin. poster	-362 400	151 189	-54 644	-4 706 367
Soliditet (%)	15	17	16	16
Yttre fond	2 293 024	1 589 024	1 120 274	2 289 306
Taxeringsvärde	141 601 000	137 442 000	137 442 000	137 442 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	731	731	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	89,4	91,0	92,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 891	5 616	5 703	5 791
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 612	5 350	5 433	5 516
Sparande / kvm totalyta, kr	162	121	131	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	24	29	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	189	173	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	44	35	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	257	237	225
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,10	2,03	1,30
Räntekänslighet (%)	7,24	7,68	7,80	8,47

**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

Årets negativa resultat om 362 000 kr beror på den renovering som genomfördes av trapphuset som uppgick till 632 000 kr.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	7 425 630	-	-	7 425 630
Fond, yttre underhåll	1 589 024	-	704 000	2 293 024
Balanserat resultat	-5 897 823	151 189	-704 000	-6 450 634
Årets resultat	151 189	-151 189	-362 400	-362 400
<b>Eget kapital</b>	<b>3 268 019</b>	<b>0</b>	<b>-362 400</b>	<b>2 905 620</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 450 634
Årets resultat	-362 400
<b>Totalt</b>	<b>-6 813 034</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	704 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-631 675
Balanseras i ny räkning	-6 885 359
	<b>-6 813 034</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 503 873	2 244 639
Övriga rörelseintäkter	3	11 806	7 108
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 515 679</b>	<b>2 251 747</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 145 449	-1 476 158
Övriga externa kostnader	9	-156 263	-102 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 700	-197 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 499 412</b>	<b>-1 776 562</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>16 267</b>	<b>475 184</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 413	3 260
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-383 080	-327 255
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-378 666</b>	<b>-323 995</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-362 400</b>	<b>151 189</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-362 400</b>	<b>151 189</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	18 428 113	18 625 813
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 428 113</b>	<b>18 625 813</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 428 113</b>	<b>18 625 813</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 094	13 977
Övriga fordringar	12	21 476	24 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	97 640	119 393
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 210</b>	<b>158 303</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 185 485	620 120
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 185 485</b>	<b>620 120</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 326 695</b>	<b>778 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 754 808</b>	<b>19 404 236</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 425 630	7 425 630
Fond för yttre underhåll		2 293 024	1 589 024
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 718 654</b>	<b>9 014 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 450 634	-5 897 823
Årets resultat		-362 400	151 189
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 813 034</b>	<b>-5 746 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 905 620</b>	<b>3 268 019</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 190 610	7 606 656
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 190 610</b>	<b>7 606 656</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 028 171	7 853 421
Leverantörsskulder		208 416	288 300
Skatteskulder		7 406	8 774
Övriga kortfristiga skulder		5 040	4 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	409 545	374 586
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 658 578</b>	<b>8 529 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 754 808</b>	<b>19 404 236</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16 267</b>	<b>475 184</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	197 700	197 700
	<b>213 967</b>	<b>672 884</b>
Erhållen ränta	4 413	3 260
Erlagd ränta	-379 865	-339 055
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-161 485</b>	<b>337 089</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 093	49 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-48 948	130 249
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-193 340</b>	<b>516 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-241 296	-241 296
Depositioner	0	-3 150
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>758 704</b>	<b>-244 446</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>565 364</b>	<b>272 287</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>620 120</b>	<b>347 834</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 185 485</b>	<b>620 120</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,00 %

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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 242 027	2 012 988
Hysesintäkter, p-platser	190 750	169 450
Hysesintäkter, lokaler	66 189	54 643
Övriga intäkter	4 907	7 558
<b>Summa</b>	<b>2 503 873</b>	<b>2 244 639</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-2	4
Erhållna bidrag	11 808	3 936
Övriga intäkter	0	3 150
Övriga rörelseintäkter	0	18
<b>Summa</b>	<b>11 806</b>	<b>7 108</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	47 442	52 829
Besiktning och service	15 263	53 012
Städning	61 188	70 669
Övrigt	460	28 538
Trädgårdsarbete	84 655	36 829
Snöskottning	996	1 686
<b>Summa</b>	<b>210 004</b>	<b>243 563</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 433	1 572
Tvättstuga	2 788	2 154
Soprum/miljöanläggning	6 994	0
Dörrar och lås/porttele	49 342	40 016
VA	44 380	3 788
Värme	0	111
Ventilation	0	626
El	2 810	10 229
Hissar	16 588	13 645
Garage och p-platser	345	565
Försäkringsärende/vattenskada	42 162	42 113
<b>Summa</b>	<b>166 842</b>	<b>114 818</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	631 675	0
<b>Summa</b>	<b>631 675</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	78 506	70 647
Uppvärmning	513 471	544 775
Vatten	146 510	128 188
Sophämtning	122 776	115 515
<b>Summa</b>	<b>861 263</b>	<b>859 125</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 058	70 430
Kabel-TV	0	3 689
Bredband	40 608	52 738
Bredband/Kabeltv	13 536	0
Arvode teknisk förvaltning	57 119	49 135
Fastighetsskatt	88 344	82 660
<b>Summa</b>	<b>275 665</b>	<b>258 652</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	68 226	31 714
Förbrukningsmaterial	945	813
Juridiska kostnader	14 625	0
Revisionsarvoden	22 391	22 406
Ekonomisk förvaltning	50 076	47 772
<b>Summa</b>	<b>156 263</b>	<b>102 704</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 764	326 837
Övriga räntekostnader	316	418
<b>Summa</b>	<b>383 080</b>	<b>327 255</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 452 116	22 452 116
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 452 116</b>	<b>22 452 116</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 826 303	-3 628 603
Årets avskrivning	-197 700	-197 700
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 024 003</b>	<b>-3 826 303</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 428 113</b>	<b>18 625 813</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 682 033</i>	<i>2 682 033</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 601 000	36 442 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	101 000 000
<b>Summa</b>	<b>141 601 000</b>	<b>137 442 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 476	24 933
<b>Summa</b>	<b>21 476</b>	<b>24 933</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 840	17 072
Försäkringspremier	62 755	76 266
Bredband	0	13 536
Förvaltning	15 045	12 519
<b>Summa</b>	<b>97 640</b>	<b>119 393</b>

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	2,96 %	4 008 656	4 095 452
Stadshypotek	2027-12-30	2,84 %	3 775 750	3 838 750
Stadshypotek	2029-12-01	2,79 %	3 570 000	3 612 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,79 %	3 114 375	3 163 875
Stadshypotek	2026-07-06	2,67 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2026-09-08	2,62 %	250 000	250 000
Stadshypotek	2026-02-26	2,79 %	1 000 000	
<b>Summa</b>			<b>16 218 781</b>	<b>15 460 077</b>
Varav kortfristig del			5 028 171	7 853 421

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 152 301 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 234	36 170
Fastighetsskötsel	0	4 276
Städning	5 099	5 099
El	12 761	10 868
Uppvärmning	72 339	74 648
Utgiftsräntor	36 995	33 780
Vatten	24 480	21 388
Förutbetalda avgifter/hyror	217 637	188 357
<b>Summa</b>	<b>409 545</b>	<b>374 586</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 378 000	16 138 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En uppdaterad underhållsplan har tagits fram med hjälp av en extern firma. Som en del i renoveringen av trapphuset har en ny ytterdörr beställts och installerats under våren 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

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

Stockholm

---

Petra Verga Kan  
Ordförande

---

Magdalena Frostling  
Styrelseledamot

---

Sebastian Östberg  
Styrelseledamot

---

Carl-Philip Leissner  
Suppleant

---

Mats Polkander  
Suppleant

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

---

Frida Sylvén  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 18:15

**SENT BY OWNER:**

Tina Ameen · 18.05.2026 14:12

**DOCUMENT ID:**

HyelmGKuyMe

**ENVELOPE ID:**

BylXGtuJGI-HyelmGKuyMe

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning Brf Majtalaren nr 7.pdf

18 pages

**SHA-512:**

24c479124676b651b662b77d9d5452f76fb5cc821efef0c76dc2d61db3b3c33a02b5bd970fc1647cb88b73e0d3344cb583ea7113e6daa5f0996369f3e287749f

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. SEBASTIAN ÖSTBERG sebastian.ostberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:17 18.05.2026 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 79.142.251.26
2. ANNA MAGDALENA FROSTLING a.m.frostling@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 14:17 18.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.99.147
3. PETRA VERGA KAN petrakjellman@yahoo.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:07 18.05.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.84
4. MATS STIG ANDERS POLKANDER mats.polkander@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:19 18.05.2026 15:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.241
5. Carl-Philip Sven Richard Leissner carlphilip@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:08 18.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 173.239.217.150
6. FRIDA MARIANNE SYLVÉN frida.syven@parameterrevisions.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:15 18.05.2026 18:11	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.129.228

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majtalaren nr 7  
Org.nr. 716416-7541

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7 för år 2025.

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 Standard 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 revisionssed 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 upphöra med 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. Risken

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.

Parameter  
REVISION

## 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 Brf Majtälaren nr 7 för år 2025 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frida Sylvé

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION



SyTMjqdyGI-S1Rzicuyfx



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.05.2026 18:16

**SENT BY OWNER:**

Tina Ameen · 18.05.2026 15:58

**DOCUMENT ID:**

S1Rzicuyfx

**ENVELOPE ID:**

SyTMjqdyGI-S1Rzicuyfx

**DOCUMENT NAME:**

RB Majtalaren 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

a045719819c9254917a4d71cad7823a445d87709695b3  
71321fae17290f74dde136ffc95c0dd7bd7a8ee6f256e74  
9bae81d28acb4210f3d910fb1570409e82eb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA MARIANNE SYLVÉ N	Signed	18.05.2026 18:16	eID	Swedish BankID
frida.sylven@parameterre vision.se	Authenticated	18.05.2026 16:11	Low	IP: 20.91.129.228

\* 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