Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2

Org.nr: 769615-2094

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2, 769615-2094, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-21 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har del i Kryddörtens Samfällighetsförening.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Olof Rehnström	2027
Ledamot	Ida Altinius	2026
Ledamot	Kristian Lund	2027
Suppleant	Christer Eliasson	2026

Revisor	
Extern revisor	Christer Andersson Myllenbergs AB
Revisorssuppleant	Marcus Hyberger Myllenbergs AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gull-Maj Nilsson och Gun Andersson.

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Helsingborg Kryddörten 4, Kryddörten 5 och Kryddlandet 101 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 46 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastigheternas adresser är Jaktfalksgatan 2-44, Mariehällsvägen 9-11 samt Kungsfågelgatan 1-39

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt och 4 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
4	35	7

Total tomtarea:	12 384	kvm
Total bostadsarea:	4 234	kvm

Fastighetsinformation
Fastighetens energideklaration är utförd 2024-03-20.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Sydantenn
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Serviceavtal värmesystem	Öresundskraft
Serviceavtal elbilsladdstolpar	Mer Sweden AB
Teknisk förvaltning	Rehn Trading

Reparationer och Underhåll
Årets reparationer och underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 109 124 kr (45 547 kr 2024) och planerat underhåll för 316 612 kr (147 802 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-01-08 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 143 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 270 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Underhåll och rengöring av ventilation samt byte av filter 2 ggr	2025
Målning 48 st entré- och förrådsdörrar. Varav 38 st entrédörrar.	2025
Inledning av byte till säkerhetsdörrar för fortsättning vid behov	2025
Underhåll av träd	2025
Byte och målning av drygt 250 paneler på staket, förråd, Teknikhus etc.	2025
Borttagning av alger på hus Jaktf g 26-40	2024
Målning och utbyte av defekta paneler på taket, förråd, miljöhus. TO, JM, PEAB och underentreprenörer har under året slutfört	2024
Underhåll och rengöring av ventilation samt byte av filter 2 ggr	2024
Målning av entrétak	2023
Underhållsspolning av samtliga lägenheter	2023
Byte av ytterdörr samt överljus	2023
Målningsarbete miljöhus, förråd och staket	2022
Installation av elbilladdstolpar och tillhörande uppgradering av central el-kapacitet till 36A	2022
Ventilationsfilterbyte Vår, utfört av boende och styrelse	2022
STO har påbörjat fasadbyten på eget initiativ	2022
Ny datorbaserad underhållsplan framtagen och uppdateras kontinuerligt	2021
Ventilationsservice Höst, inkl filterbyte	2021
Ventilationsfilterbyte Vår, utfört av boende och styrelse	2021
OVK	2021
Underhåll av takfläkt utfört, inkl en del nya plåtarbeten	2021
Målning av miljöhus, förråd och bänkar, utfört av boende och styrelse	2021
Taken inspekterade	2021
Postlådor flyttade till miljöhuset	2021
Hängränna är kontrollerad och åtgärdad	2021
Grusgångarna är underhållna och grus är påfyllt, utfört av boende och styrelse	2021
Byte av låsen till miljöhusen	2021
Radonmätning är utfört i 6 lägenheter	2021
Service av ventilation x2	2020
Byte av flertalet fläktmotorer	2020
Målning av en del förråd och dörrar, utfört av boende och styrelse	2020
Målning av båda miljöhusen invändigt, utfört av styrelse	2020
Byte av vissa staket	2020
Koll och tappning av vatten i balkongpelare	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 14 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord
Bredablick och föreningen har utarbetat en 5-årsbudget som omarbetas varje år och anpassas till gällande verklighet. Med hjälp av vår datorbaserade Underhållsplan har behoven av underhåll framtagits och uppdaterats, vilket också gör det lätt för framtidens styrelsemedlemmar att ta över.
Styrelsen har under många år fokuserat på att amortera ner lånen och ligger idag på en väldigt låg belåningsgrad och därmed även en förhållandevis låg nivå på skuldsättning per kvm.

Styrelsen Brf Mariehäll 2

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 65 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 1 januari 2026 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	3 192	3 078	2 735	2 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 630	- 583	- 422	665
Förändring av underhållsfond, tkr	826	909	857	833
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-302	-338	-125	120
Sparande kr/kvm	199	195	215	251
Soliditet (%)	78	78	78	77
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	742	706	642	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	94	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	742	706	642	617
Driftkostnad kr/kvm	275	262	250	236
Energikostnad kr/kvm	156	142	128	116
Ränta kr/kvm	216	246	131	88
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	270	249	245	223
Skuldsättning kr/kvm	6 333	6 426	6 617	6 950
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 333	6 426	6 617	6 950
Räntekänslighet (%)	8	9	10	11
Snittränta (%)	3.40	3.83	1.98	1.26

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften från den 1 januari 2026. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	92 635 000	10 992 635	- 3 985 739	- 582 868
Disposition enligt föreningsstämma			-582 868	582 868
Avsättning till underhållsfond		1 143 000	-1 143 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-316 612	316 612	
Årets resultat				- 630 217
Vid årets slut	**92 635 000**	**11 819 023**	**- 5 394 995**	**- 630 217**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 4 568 607
Årets resultat före fondändring	- 630 217
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 143 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	316 612
Summa över/underskott	**- 6 025 212**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	- 6 025 212
Totalt	**- 6 025 212**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	3 144 541	2 994 060
Övriga rörelseintäkter	*3*	47 449	84 252
Summa rörelseintäkter		**3 191 990**	**3 078 312**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	*4*	-1 575 750	-1 301 710
Övriga kostnader	*5*	-114 618	-102 259
Personalkostnader	*6*	-70 510	-71 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*7*	-1 154 390	-1 154 390
Summa rörelsekostnader		**-2 915 268**	**-2 629 921**
RÖRELSERESULTAT		**276 722**	**448 391**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 618	10 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 557	-1 041 398
Summa finansiella poster		**-906 939**	**-1 031 259**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-630 217**	**-582 868**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-630 217**	**-582 868**
ÅRETS RESULTAT		**-630 217**	**-582 868**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*8 , 9*	124 802 353	125 947 161
Inventarier, maskiner och installationer	*10*	65 473	75 055
Summa materiella anläggningstillgångar		**124 867 826**	**126 022 216**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**124 867 826**	**126 022 216**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	0
Övriga fordringar		16 668	17 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*11*	72 601	83 076
Summa kortfristiga fordringar		**89 274**	**101 033**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*12*	1 029 961	937 137
Summa kassa och bank		**1 029 961**	**937 137**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 119 235**	**1 038 170**
SUMMA TILLGÅNGAR		**125 987 061**	**127 060 386**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 635 000	92 635 000
Underhållsfond		11 819 023	10 992 635
Summa bundet eget kapital		**104 454 023**	**103 627 635**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 394 995	-3 985 739
Årets resultat		-630 217	-582 868
Summa fritt eget kapital		**-6 025 212**	**-4 568 607**
SUMMA EGET KAPITAL		**98 428 811**	**99 059 028**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*13 , 14*	20 047 714	14 573 286
Summa långfristiga skulder		**20 047 714**	**14 573 286**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**20 047 714**	**14 573 286**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*13 , 14*	6 767 890	12 652 318
Leverantörsskulder		110 024	38 584
Skatteskulder		13 305	15 736
Övriga skulder		51 251	122 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	568 066	599 401
Summa kortfristiga skulder		**7 510 536**	**13 428 072**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**7 510 536**	**13 428 072**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**125 987 061**	**127 060 386**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		276 722	448 391
Avskrivningar		1 154 390	1 154 390
Summa		**1 431 112**	**1 602 781**
Erhållen ränta		5 618	10 139
Erlagd ränta		-912 557	-1 041 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**524 173**	**571 522**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		11 759	-18 863
Förändring av rörelseskulder		-33 108	126 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**502 824**	**679 438**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		12 427 818	21 657 676
Amortering av låneskulder		-12 837 818	-22 467 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-410 000**	**-810 000**
Årets kassaflöde		**92 824**	**-130 562**
Likvida medel vid årets början		**937 137**	**1 067 699**
Likvida medel vid årets slut		**1 029 961**	**937 137**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 140 041	2 990 460
Hyror p-platser/garage	4 500	3 600
Totalt årsavgifter och hyror	**3 144 541**	**2 994 060**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	4 373	2 866
Övriga intäkter	43 076	81 386
Totalt övriga rörelseintäkter	**47 449**	**84 252**

I posten "övriga intäkter" ingår intäkter för föreningens laddstolpar.

Not 4. Fastighetskostnader	2025	2024
Driftskostnader		
El	77 525	76 293
Uppvärmning	379 825	370 784
Vatten och avlopp	203 954	153 492
Avfallshantering	56 600	66 863
Teknisk förvaltning	75 000	62 500
Serviceavtal	8 244	8 250
Besiktningskostnader	2 112	10 625
Snöröjning	4 309	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	369
Kabel-TV	98 216	97 180
Försäkringar	63 118	59 157
Samfälligheter	42 686	49 518
Förbrukningsmaterial	7 575	15 189
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	146 104	138 140
	1 165 268	**1 108 361**
Reparationer		
Huskropp	0	9 138
Armaturer, gemensamma utrymmen	476	1 744
Bostäder	50 000	0
Markytor	625	0
Skadedjur	5 849	0
Övrigt	2 994	2 260
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 273	6 648
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 774	0
VA & sanitet, installationer	2 550	11 745
Värme, installationer	0	1 063
Ventilation, installationer	19 329	6 603
El, installationer	0	3 591
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	2 756
	93 870	**45 547**
Planerat underhåll		
Huskropp, tak	139 620	0
Huskropp, fasader	0	53 053
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	29 250	6 653
Övrigt, gemensamma utrymmen	62 386	4 708
Värme, installationer	0	50 600
Ventilation, installationer	66 856	30 076
Markytor	18 500	0
Övrigt	0	2 713
	316 612	**147 802**
Totalt fastighetskostnader	**1 575 750**	**1 301 710**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	79 968	72 863
Revision	13 931	12 988
Tele och post	-1 150	2 588
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 921	0
Bankkostnader	1 118	1 067
IT-tjänster	459	10 349
Övriga externa tjänster	10 021	0
Övriga externa kostnader	1 350	2 404
Totalt övriga kostnader	**114 618**	**102 259**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	58 202	57 300
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	12 308	13 231
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden	0	1 031
Totalt personalkostnader	**70 510**	**71 562**

Föreningen har ej haft några anställda under året. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 144 808	1 144 808
Inventarier, maskiner och installationer	9 582	9 582
	1 154 390	**1 154 390**
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**1 154 390**	**1 154 390**

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	114 405 000	114 405 000
Mark	17 095 000	17 095 000
Utgående anskaffningsvärden	**131 500 000**	**131 500 000**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 552 839	- 4 408 031
Årets avskrivning på byggnader	- 1 144 808	- 1 144 808
Utgående avskrivningar	**-6 697 647**	**-5 552 839**
Utgående redovisat värde	**124 802 353**	**125 947 161**
Varav		
Byggnader	107 707 353	108 852 161
Mark	17 095 000	17 095 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	75 986 000	75 786 000
Taxeringsvärde mark	23 350 000	25 872 000
	99 336 000	**101 658 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 336 000	101 658 000
	99 336 000	**101 658 000**

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 865 000	38 865 000
Summa:	**38 865 000**	**38 865 000**

Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	95 815	95 815
Utgående anskaffningsvärden	**95 815**	**95 815**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 20 760	- 11 178
Årets avskrivningar	- 9 582	- 9 582
Utgående avskrivningar	**- 30 342**	**- 20 760**
Utgående redovisat värde	**65 473**	**75 055**

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	72 601	83 076
Summa	**72 601**	**83 076**

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 029 961	937 137
Summa	**1 029 961**	**937 137**

Not 13. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 767 890	12 652 318
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 047 714	14 573 286
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**26 815 604**	**27 225 604**

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2026-04-15	4,00 %	6 450 390	6 542 890
Fastighetslån Nordea	2027-10-20	2,68 %	8 122 896	8 254 896
Fastighetslån Nordea	Lån löst	4,45 %	0	6 284 928
Fastighetslån Nordea	2028-04-19	2,87 %	6 050 390	0
Fastighetslån Nordea	2029-10-17	2,86 %	6 191 928	0
Fastighetslån Nordea	Lån löst	3,47 %	0	6 142 890
Summa skulder till kreditinstitut			**26 815 604**	**27 225 604**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 767 890	-12 652 318
			20 047 714	**14 573 286**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdagen.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	77 300	78 718
Upplupna räntekostnader	163 003	183 647
Förutbetalda intäkter	256 673	252 836
Upplupna revisionsarvoden	13 700	12 800
Upplupna kostnader	57 390	71 400
Summa	**568 066**	**599 401**

Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Olof Rehnström
Ordförande

Ida Altinius
Ledamot

Kristian Lund
Ledamot

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

Myllenbergs AB
Christer Andersson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
15.05.2026 10:50

SENT BY OWNER:
Anna Munck af Rosenschöld · 13.05.2026 17:48

DOCUMENT ID:
SyuU6MzyMx

ENVELOPE ID:
rk_LpzMkfg-SyuU6MzyMx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Mariehäll 2.pdf
18 pages

SHA-512:
b6f7b5a3180410d25c19163739fe075fa082b5a2648947b05be314f50ca1f176d16a520febe143ecd4dc22c528b80a731efad2ce8346b3a3320739cc06d23bbf

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
ROLF KRISTIAN LUND	Signed	13.05.2026 18:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/03/05)
	Authenticated	13.05.2026 17:58	Low	
OLOF REHNSTRÖM	Signed	15.05.2026 08:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/08/30)
	Authenticated	13.05.2026 19:27	Low	
Ida Caroline Schmidt Altiniu s	Signed	15.05.2026 08:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/05/20)
	Authenticated	15.05.2026 08:17	Low	
Christer Andersson	Signed	15.05.2026 10:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1956/03/02)
	Authenticated	15.05.2026 10:47	Low	

* 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 Brf Mariehäll 2 org.nr 769615-2094

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mariehäll 2 för år 2025

.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Assently: cf28fa349e9e360c0c9407df34bce792041544d00b1c580222f113966e6de2e0a4bc0a70a182ca896d0a663ed6f5939bc03e7bf51a623aae3d7dd3ca3dc98c06

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mariehäll 2 för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

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

Christer Andersson

Revisor

Assently: cf28fa349e9e360c0c9407df34bce792041544d00b1c580222f113966e6de2e0a4bc0a70a182ca896d0a663ed6f5939bc03e7bf51a623aae3d7dd3ca3dc98c06

Följande handlingar har undertecknats den 15 maj 2026

DOC260513-001.pdf
(1211147 byte)
SHA-512: 343e3e8c2fecfb2bc5e5eb4595dc8eceaa528
4ccabd97b4907338a707388184788791585577217115eb
2fc8e4f0219f89eab028e1c170009e04c79587d363736

Underskrifter

2026-05-15 11:03:36 (CET)

Christer Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse - Brf Mariehäll 2 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
cf28fa349e9e360c0c9407df34bce792041544d00b1c580222f113966e6de2e0a4bc0a70a182ca896d0a663ed6f5939bc03e7bf51a623aae3d7dd3ca3dc98c06

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

