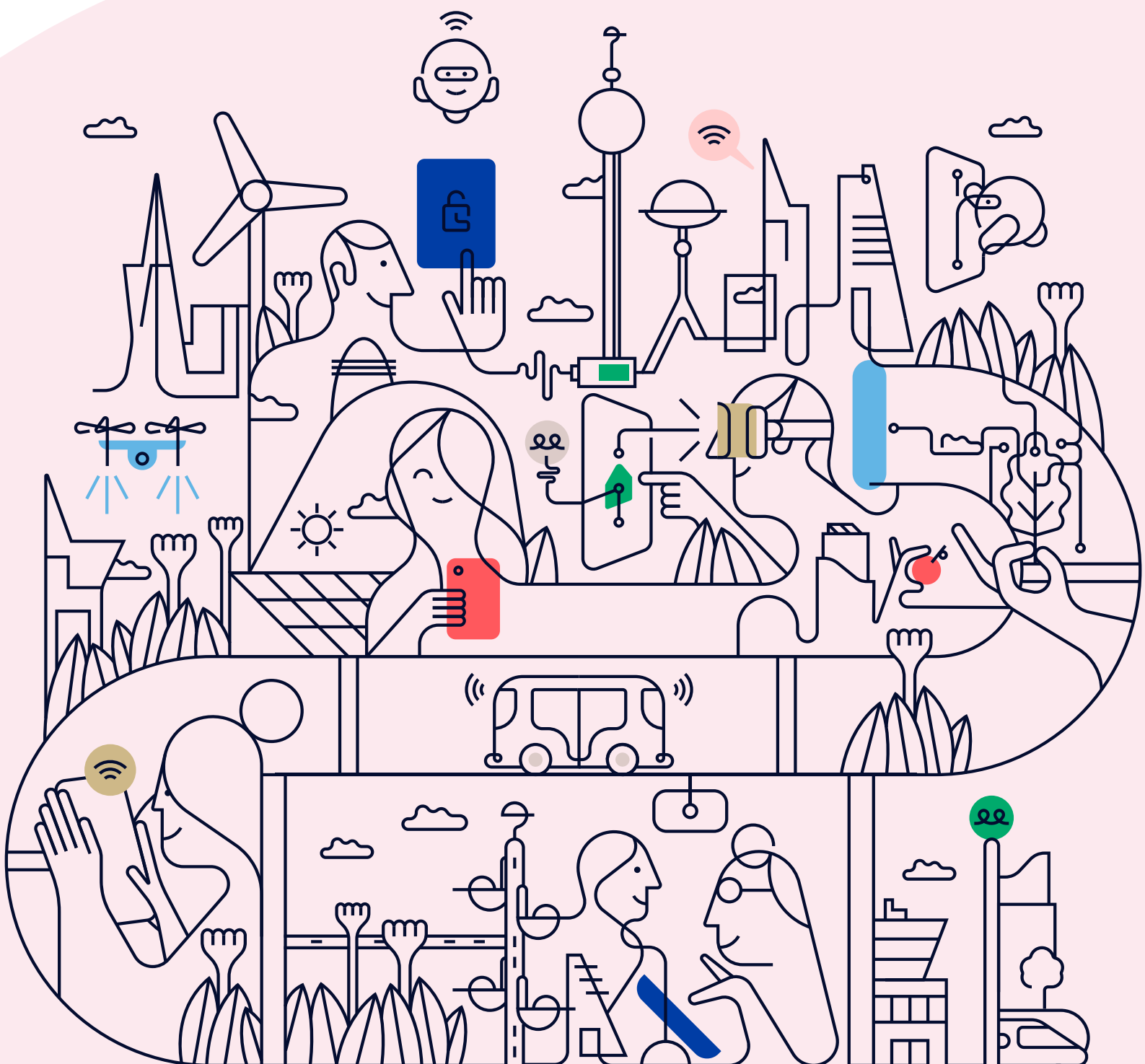




Välkommen till årsredovisningen för Brf Mittenbäcken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-14 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
Naturvården 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2051-07-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgäldsperioden är 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas 2031-07-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 97 bostadsrätter om totalt 8 203 kvm och 1 lokal om 437 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Leena Andersson	Ordförande
Dimitrios Samurgiannidis	Kassör, Styrelseledamot
Jan Inge Kull	Vice Ordförande, Styrelseledamot
Pia Forsgren	Styrelseledamot
Christoffer Bengtsson	Suppleant
Lena Coulibaly	Suppleant
Rolf Peter Hampus	Suppleant

Valberedning

Halina Novak
Rolf Lindström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två (2) i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-05. Beslut om investering, finansiering och projektgenomförande avseende byte av samtliga hissar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Tilläggsisolering samtliga vindar
- 2010** ● Stamspolning i samtliga lägenheter
- 2012** ● Grävning, renovering och utbyte av avloppsledningar - Vid föreningens ena länga, port 27-35.
Utbyte av trasiga takpannor
Fasadrenovering portal mellan port 25 och 27
Utbyte av defekta kodlås vid portar
- 2013** ● OVK
Rengöring ventilationssystem
Tvättstugeutrustning
Ventilationsöversyn
Renovering förskola
Avloppsarbete
- 2015** ● Stamspolning i samtliga lägenheter - Kommer att göras var 3:e år.
Underhållsplan uppdaterad och kommunicerad
- 2016** ● Genomgång och översyn av regnvattensystem
- 2018** ● Översyn av yttre fogar på fastigheten
Borttagning av mossor på takpannorna på fastigheten
Stamspolning i samtliga lägenheter. - Planerat till hösten 2018
- 2019** ● översyn av balkongerna
- 2020** ● Kontroll av ballofixer i alla lägenheter och tvättstugor.
- 2021** ● Stamspolning i samtliga lägenheter. - November

- 2021** ● Målning av samtliga trapphus. - Januari
- 2022** ● Passagesystem samtliga portar
Målning av fasaden vid portalen in mot gården, samt lagning av en spricka i fasaden.
Nyplantering av träd på matagatorna - gäller hela samfälligheten
- 2023** ● Byte av undercentralen i fastigheten
- 2024** ● OVK Fastigheten (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
Rensning av ventilationskanaler
utbyte av mangel i tvättstugan i port 23
Stamspolning i samtliga lägenheter
- 2025** ● Injustering av ventilationen för hela fastigheten

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av frånluftsfläktar (3st)
- 2026-2027** ● Byte av samtliga hissar
- 2027** ● OVK Förskola
- 2029** ● Ny Energideklaration
- 2030** ● OVK Fastighet (bostadsrätter)

Avtal med leverantörer

Distributionsavtal TV, bredband m.m	Tele 2 (fd. ComHem)
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elhandel	Vattenfall
Elnätsavtal	Ellevio
Fiberanslutning bredband m.m	Open Infra (f.d. Öppna stadsnät)
Fjärrvärme & Undercentral	Stockholm Exergi
Hiss-service	Schindler
Serviceavtal tvättstugor	Entema
Skadeförsäkring & Kollektivt bostadsrättstillägg	If Skadeförsäkring
Trappstädning	Strykfritt AB
Ventilation	Bravida

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bäckbornas Samfällighetsförening, med en andel på 41%.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för gemensamma markytor, parkeringsplats samt el- och soprum, inklusive löpande drift, underhåll och nödvändiga åtgärder för dessa.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har fattat beslut om utbyte av delar av ventilationssystemet (frånluftsfläktar) i syfte att förbättra drift, energieffektivitet och inomhusklimat. Projektering och genomförande planeras att ske under kommande verksamhetsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret genomfördes justering av årsavgifterna. Beslut fattades även om upptagande av nytt lån om 10 MSEK för att finansiera byte av föreningens samtliga hissar. Vidare fattades beslut om framtida justeringar av årsavgifterna, att börja gälla från och med januari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört vissa förändringar av leverantörsavtal i syfte att förbättra service och kostnadseffektivitet. Föreningen arbetar löpande med att se över samtliga avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 128 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 651 565	7 169 266	6 955 815	6 715 340
Resultat efter fin. poster	-226 820	-1 518 249	-1 012 430	-1 064 662
Soliditet (%)	31	31	32	33
Yttre fond	6 129 016	6 176 619	6 074 279	6 399 807
Taxeringsvärde	185 785 000	180 078 000	180 078 000	180 078 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	770	720	684	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,5	81,7	78,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 411	8 444	8 504	8 590
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 985	8 017	8 074	8 155
Sparande / kvm totalyta, kr	89	-63	-18	32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	58	70	73	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	137	112	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	52	34	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	259	219	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,51	3,77	3,23	-
Räntekänslighet (%)	10,92	11,73	12,43	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -226 820 kr. Resultatet är främst hänförligt till ökade kostnader för tomträttsavgäld samt en fortsatt hög kostnadsnivå för drift och underhåll.

Under året har föreningen minskat sin energiförbrukning och därmed dämpat kostnadsutvecklingen. Samtidigt har externa prisjusteringar inom framförallt fjärrvärme och vatten, samt ökade servicebehov avseende föreningens hissar, påverkat kostnadsnivån.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 6,8 % från och med januari 2026. Under 2026 planeras även energieffektiviserande åtgärder i syfte att ytterligare minska föreningens driftkostnader.

Styrelsens bedömning är att föreningen har förutsättningar att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	19 026 600	-	-	19 026 600
Fond, yttre underhåll	6 176 619	-244 603	197 000	6 129 016
Balanserat resultat	8 629 225	-1 273 646	-197 000	7 158 580
Årets resultat	-1 518 249	1 518 249	-226 820	-226 820
Eget kapital	32 314 196	0	-226 820	32 087 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 355 580
Årets resultat	-226 820
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-197 000
Totalt	6 931 759

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	270 875
Balanseras i ny räkning	7 202 634

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	7 651 565	7 169 266
Övriga rörelseintäkter	3	3 700	53 972
Summa rörelseintäkter		7 655 265	7 223 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 209 536	-4 836 664
Övriga externa kostnader	9	-271 856	-354 888
Personalkostnader	10	-217 685	-215 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 184	-726 973
Summa rörelsekostnader		-5 427 261	-6 134 174
RÖRELSERESULTAT		2 228 004	1 089 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 391	22 332
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 460 215	-2 629 645
Summa finansiella poster		-2 454 824	-2 607 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-226 820	-1 518 249
ÅRETS RESULTAT		-226 820	-1 518 249

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	100 400 492	101 128 676
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 400 492	101 128 676
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 403 992	101 132 176
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 183	20 513
Övriga fordringar	15	1 581 008	1 435 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	275 568	254 004
Summa kortfristiga fordringar		1 883 759	1 710 251
Kassa och bank			
Kassa och bank		173 021	150 012
Summa kassa och bank		173 021	150 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 056 780	1 860 263
SUMMA TILLGÅNGAR		102 460 771	102 992 439

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 026 600	19 026 600
Fond för yttre underhåll		6 129 016	6 176 619
Summa bundet eget kapital		25 155 616	25 203 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 158 580	8 629 225
Årets resultat		-226 820	-1 518 249
Summa fritt eget kapital		6 931 759	7 110 977
SUMMA EGET KAPITAL		32 087 375	32 314 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	40 500 000
Summa långfristiga skulder		0	40 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	68 990 177	28 770 177
Leverantörsskulder		164 369	239 332
Skatteskulder		18 291	22 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 200 559	1 146 533
Summa kortfristiga skulder		70 373 396	30 178 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 460 771	102 992 439

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 228 004	1 089 064
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	728 184	726 973
	2 956 188	1 816 037
Erhållen ränta	5 391	22 332
Erlagd ränta	-2 416 737	-2 588 678
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 842	-750 309
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 166	-111 665
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 325	392 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 351	-469 880
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-90 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-90 180
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-280 000	-490 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-280 000	-490 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 351	-1 050 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 547 491	2 597 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 728 842	1 547 491

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mittenbäcken 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,60 - 5,00 %
---------	---------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	6 316 332	5 897 383
Hysesintäkter lokaler	1 038 672	961 602
Hysesintäkter förråd	76 902	77 022
Deb. fastighetsskatt	77 856	70 776
Bastu	23 550	0
Parkering	25 950	20 000
Övernattnings-/gästlägenhet	13 913	13 500
Påminnelseavgift	120	540
Pantsättningsavgift	15 832	16 626
Överlåtelseavgift	16 360	19 654
Administrativ avgift	3 820	1 421
Andrahandsuthyrning	3 430	7 169
Vidarefakturerade kostnader	38 828	83 573
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	7 651 565	7 169 266

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 700	27 125
Försäkringsersättning	0	26 847
Summa	3 700	53 972

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	24 444	23 079
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 250	47 823
Städning enligt avtal	194 092	212 009
Besiktningar	4 306	12 929
Hissbesiktning	13 750	11 015
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	56 250
Brandskydd	3 238	2 886
Myndighetstillsyn	6 537	33 138
Gårdkostnader	5 510	0
Gemensamma utrymmen	429	0
Sopphantering	0	5 878
Snöröjning/sandning	51 813	130 374
Serviceavtal	139 926	357 395
Förbrukningsmaterial	11 468	1 228
Summa	466 763	894 004

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 347	32 656
Hyseslokaler	2 740	0
Förskola	3 247	12 623
Tvättstuga	20 924	39 277
Trapphus/port/entr	0	7 598
Dörrar och lås/porttele	20 493	12 250
VVS	39 927	12 619
Värmeanläggning/undercentral	15 786	0
Ventilation	83 981	114 173
Elinstallationer	754	4 764
Tele/TV/bredband/porttelefon	14 773	0
Hissar	98 028	0
Fönster	0	11 875
Mark/gård/utemiljö	24 517	7 050
Vattenskada	39 104	1 446
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 000
Summa	369 621	263 330

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	31 058
Dörrar och lås	0	4 038
VVS	0	117 063
Värmeanläggning	212 750	74 138
Ventilation	58 125	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 431
Fönster	0	11 875
Summa	270 875	244 603

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	499 596	602 202
Uppvärmning	820 156	1 184 477
Vatten	388 737	448 085
Sophämtning/renhållning	88 887	111 516
Summa	1 797 376	2 346 280

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	251 428	290 283
Skadedjursförsäkring	26 072	0
Självrisk	43 096	26 200
Tomträttsavgäld	702 450	509 175
Kabel-TV	20 028	19 720
Bredband	15 474	6 783
Samfällighetsavgifter	1 275	6 983
Fastighetsskatt	245 078	228 890
Korr. fastighetsskatt	0	412
Summa	1 304 901	1 088 446

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	136	19
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	19 125
Styrelseomkostnader	1 558	27 868
Fritids och trivselkostnader	2 208	0
Föreningskostnader	60 744	46 923
Förvaltningsarvode enl avtal	139 493	181 377
Överlåtelsekostnad	10 290	24 072
Pantsättningskostnad	17 052	18 920
Administration	9 410	16 890
Konsultkostnader	0	18 157
Tidningar och facklitteratur	1 615	1 537
Bostadsrätterna Sverige	7 850	0
Summa	271 856	354 888

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	170 000	170 000
Arbetsgivaravgifter	47 685	45 649
Summa	217 685	215 649

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 429 164	2 620 093
Övriga räntekostnader	31 051	9 552
Summa	2 460 215	2 629 645

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 965 156	120 874 976
Årets inköp	0	90 180
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 965 156	120 965 156
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 836 480	-19 109 507
Årets avskrivning	-728 184	-726 973
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 564 664	-19 836 480
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 400 492	101 128 676
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 600 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark	50 185 000	58 078 000
Summa	185 785 000	180 078 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 482	321 186
Årets inköp	0	-48 704
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 482	272 482
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-272 482	-321 186
Årets avskrivning	0	48 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-272 482	-272 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 187	38 255
Transaktionskonto	730 945	914 745
Borgo räntekonto	824 876	482 734
Summa	1 581 008	1 435 734

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	73 615	59 807
Förutbet försäkr premier	21 167	21 527
Förutbet tomträttsavgäld	179 150	172 075
Förutbet bredband	1 636	295
Upplupna intäkter	0	300
Summa	275 568	254 004

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,43 %	5 215 177	5 495 177
Swedbank	2026-08-25	4,27 %	28 500 000	28 500 000
Swedbank	2026-12-22	3,11 %	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,34 %	23 275 000	23 275 000
Summa			68 990 177	69 270 177
Varav kortfristig del			68 990 177	28 770 177

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 590 177 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 785	29 589
Uppl kostnad Städning entrepr	18 663	18 663
Uppl kostn el	56 648	62 974
Uppl kostnad Värme	103 268	103 434
Uppl kostn räntor	252 766	209 288
Uppl kostn vatten	64 939	57 310
Uppl kostnad Sophämtning	24 139	23 769
Uppl kostn bredband	0	378
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	664 209	627 986
Summa	1 200 559	1 146 533

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen erhållit utbetalning av beslutat lån avseende finansiering av byte av föreningens hissar. Vidare har föreningen påbörjat utbyte av delar av ventilationssystemet (frånluftsfläktar).

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Anna-Leena Andersson
Ordförande

Dimitrios Samurgiannidis
Kassör, Styrelseledamot

Jan Inge Kull
Vice Ordförande, Styrelseledamot

Pia Forsgren
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 14:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

HJCLWhQ3Wg

ENVELOPE ID:

S1RLb373We-HJCLWhQ3Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Mittenbäcken, 716421-3360 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a649dee60a3a5c01f94a30849dd08d5ed78a0fd28cc7db
cd512efcd9e4c69a64f65d8ab2827631aad619e600bf33
a69399d6bec8e0f39db9c88981d85792220c

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