



Årsredovisning

Brf Mariesol

Org.nr: 769638-3145
Räkenskapsåret 2025

Undertecknad styrelseledamot i Brf Mariesol intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den _____.

Föreningsstämman beslutade att (kryssa för rätt alternativ)

- ☐ godkänna
☐ inte godkänna

styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Underskrift

Ort och datum

Namnförtydligande

Styrelsen för Brf Mariesol avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

INNEHÅLL

SIDA

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens registreringsdatum

Föreningen registrerades 2020-01-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun (0180).

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Ardenneren 17 i Bromma, omfattande ett bostadshus i två våningar samt vind och källare. Bostadshuset innehåller totalt elva lägenheter, varav en lägenhet upplåts med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten har under året hållits fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

2025-12-01 genomfördes ett byte till Brandkontoret som valt försäkringsbolag.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början: 13 st.

Antal överlåtelse: 1 (2025-09-18) lgh 16C.

Antal medlemmar vid årets slut: 13 st.

Styrelsen sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 bestått av följande personer:

Maja Nedell

Suppleant fr.o.m. 2025-05-18 t.o.m. 2025-12-17. Ordförande från 2025-12-17

Lovisa Karlevall

Ledamot t.o.m. 2025-05-18. Suppleant från 2025-05-18 t.o.m. 2025-12-17. Ledamot från 2025-12-17

Felicia Axéen

Ledamot

Gustaf Karlsson

Ledamot från 2025-05-18 t.o.m. 2025-12-17. Suppleant från 2025-12-17

Sandra Ingvarson

Ledamot t.o.m. 2025-12-17. Suppleant från 2025-12-17

Katherine Siano

Ledamot t.o.m. 2025-05-18. Ordförande från 2025-05-18 t.o.m. 2025-11-15

Arvid Peldan

Ledamot till 2025-05-18

Narana D'Amelio

Suppleant t.o.m. 2025-05-18

Jacob Saarela

Suppleant t.o.m. 2025-12-17

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor är David Walman.

Valberedning

Föreningen saknar valberedning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. Utöver denna så skedde två extra föreningsstämmor, en 2025-04-13 och den andra 2025-12-17. Styrelsen har under året haft 17 protokollförda möten.

Planerat underhåll

Underhållsplanen är framtagen år 2024 och sträcker sig fram till och med år 2073. Under det kommande året planerar styrelsen att genomföra en stamspolning samt att arbeta med fastighetens ventilationssystem.

Väsentliga händelser under året

Nytt lån upptogs vid Handelsbanken.

Omförhandling av lån hos Handelsbanken.

Byte av ekonomisk förvaltning till Redisa Ekonomisk Förvaltning AB.

Reparation av läcka på vattenledning med tillhörande markarbeten.

Återställning av två lägenheter efter vattenskada.

Upphandling och tecknande av ny fastighetsförsäkring hos Brandkontoret.

Upplysning vid negativt resultat

I resultatet ingår avskrivningar med 149 034 kr, exkluderas avskrivningarna så blir resultatet en förlust om 342 939 kr.

Förlusten är till följd av att föreningen drabbades av en läcka på vattenledningen som i sin tur orsakade markabete. För att finansiera detta så upptogs ett lån under året. Styrelsen bedömer att föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden är goda. Som en del av det långsiktiga arbetet med att stärka föreningens ekonomi utreder styrelsen möjligheten till ett kapitaltillskott från medlemmarna.

Administration

Redisa Ekonomisk Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	545	515	449	396
Resultat e. finansiella poster (tkr)	-492	-173	-196	-131
Soliditet	77,1 %	79,0 %	79,6 %	79,8 %
Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift kr/kvm ²	926	884	768	728
Årsavgiftens andel av total intäkt	73,1 %	73,6 %	74,0 %	71,0 %
Skuld kr/kvm upplåten yta ³	14 989	13 893	12 458	12 500
Skuld kr/kvm total yta ⁴	14 989	13 893	14 763	14 813
Räntekänslighet ⁵	16,2	15,7	19,2	22,6
Energikostnad kr/kvm bostadsyta ⁶	254	201	197	242
Sparande kr/kvm ⁷	-783	-54	4	39

¹Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital.

²Årsavgiften delat på antal kvm upplåtna med bostadsrätt.

³Summan av föreningens lån fördelad på lägenheter och eventuella lokaler och garage upplåtna med bostadsrätt, men inte några hyresrätter.

⁴Summan av föreningens lån fördelad på fastighetens totala yta inklusive hyresrätter.

⁵Räntekänslighet anger hur mycket årsavgiften behöver höjas om räntan går upp med en procentenhet.

⁶Energikostnad avser föreningens kostnad för fjärrvärme + el + vatten per kvm totalyta inklusive hyresrätter.

⁷Sparande innebär årets resultat + planerat underhåll + avskrivningar per kvm bostadsyta och visar hur mycket som sparas för framtida underhåll och investeringar.

Förändringar eget kapital	2024-12-31	Disp. av föreg. års resultat.	Disposition av övriga poster	2025-12-31
Inbetalda insatser	20 016 558			20 016 558
Upplåtelseavgifter	4 053 442			4 053 442
Fond för yttre underhåll	0			0
Balanserat resultat	-179 092	-368 706		-547 799
Vinst/förlust föregå. år	-195 843	195 843		0
Årets resultat	-172 863	172 863	-491 973	-491 973
Eget kapital	23 522 201			23 030 229

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten och årets resultat	-547 799
	<u>-491 973</u>
	-1 039 772
behandlas så att	
i ny räkning överföres	<u>-1 039 772</u>
	-1 039 772

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	545 112	514 907
Övriga rörelseintäkter	3	9 632	11 283
Summa rörelseintäkter		554 744	526 283
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftskostnader	4	-635 864	-218 195
Övriga externa kostnader	5	-75 615	-99 694
Personalkostnader	6	-9 462	-1 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-149 034	-149 034
Summa rörelsekostnader		-869 975	-468 236
Rörelseresultat		-315 231	58 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-214	-455
Räntekostnader		-176 528	-230 455
Summa finansiella poster		-176 742	-230 910
ÅRETS RESULTAT		-491 973	-172 863

Balansräkning

	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	29 314 397	29 463 431
Summa anläggningstillgångar		29 314 397	29 463 431
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		101 878	903
Övriga fordringar		3 051	-
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter		19 243	19 204
Summa kortfristiga fordringar		124 172	20 107
Kassa och bank			
Kassa och bank		429 656	286 999
Summa kassa och bank		429 656	286 999
Summa omsättningstillgångar		553 828	307 106
SUMMA TILLGÅNGAR		29 868 225	29 770 537

Balansräkning

	Not	2025	2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelse avg.		24 070 000	24 070 000
Summa bundet eget kapital		24 070 000	24 070 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-547 799	-374 936
Årets resultat		-491 973	-172 863
Summa fritt eget kapital		-1 039 771	-547 799
Summa eget kapital		23 030 229	23 522 201
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	1 915 000
Summa långfristiga skulder		0	1 915 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 565 000	4 170 000
Leverantörsskulder		35 864	34 380
Deklarerad skatt		18 964	-
Skatteskulder		16 303	41 135
Avräkning förvaltare		1 470	-
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter		200 396	87 821
Summa kortfristiga skulder		6 837 997	4 333 336
S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 868 225	29 770 537

Kassaflödesanalys

1 januari – 31 december	2025	2024
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat	-315 231	58 047
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 034	149 034
	-166 197	207 081
Erhållen ränta	-214	-455
Erlagd ränta	-176 528	-230 455
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-342 939	-23 829
<u>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</u>		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-104 807	523
Ökning/minskning av rörelseskulder	110 403	5 721
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	-337 343	-17 585
<u>Investeringar</u>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<i>Kassaflöde från investeringar</i>	0	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	500 000	200 000
Amortering av lån	-20 000	-20 000
<i>Kassaflöde från finansieringar</i>	480 000	180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	142 657	162 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	286 999	124 585
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	429 656	286 999

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Mariesol har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 724 kr per lägenhet.

Not 2

Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	405 516	387 084
Hyror bostäder	78 492	78 492
Hyror förråd	17 200	15 200
Hyror parkeringsplatser	5 250	15 295
Hyror "övriga objekt"	300	-
Kabel-TV/bredband	29 854	27 320
Avgift för uthyrning i andra hand	8 500	-
Övriga intäkter	-	-8 484
Summa nettoomsättning	545 112	514 907

Not 3

Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	4 506	11 283
Skatt	5 126	-
Summa öv. rörelseintäkter	9 632	11 283

Not 4

	2025	2024
Fastighets- och driftskostnader		
Omkostnader fastigheten	-	30 145
Städning	14 980	-
Reparationer och underhåll	463 778	6 951
Fastighetsel	79 115	60 282
Vatten och avlopp	31 955	27 815
Avfallshantering	8 594	7 376
Fastighetsförsäkring	15 425	15 377
Tv/Bredband	20 633	27 974
Skatt	-	32 190
Övrigt	1 384	10 085
Summa fastighets- och driftskostnader	635 864	218 195

Not 5

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revision	15 500	-
Ekonomisk förvaltning	22 656	48 811
Tidigare förvaltning	7 413	-
Öv. konsultarvoden	-	22 500
Bankavgifter	3 182	-
Hyra avläggningsstillgångar	16 024	-
Uteblivna hyror	3 900	-
Övriga kostnader	6 939	28 383
Summa övriga externa kostnader	75 615	99 694

Not 6

	2025	2024
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	7 200	1000
Arbetsgivaravgifter	2 262	314
Summa personalkostnader	9 462	1 314

Not 7

	2025	2024
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	14 720 018	14 720 018
Ingående uppskrivning byggnad	183 381	183 381
Utgående värde byggnad	14 903 399	14 903 399
Ingående avskrivningar	-606 569	-457 535
Årets avskrivningar	-147 200	-149 034*
Årets avskrivningar uppskrivning byggnad	-1 834	-
Utgående avskrivningar	-755 603	-606 569
Mark		
Ingående värde mark	14 979 982	14 979 982
Uppskrivning mark	186 619	186 619
Utgående värde mark	15 166 601	15 166 601
Redovisat värde	29 314 397	29 463 431

*Avskrivning för uppskrivning ingår

Taxeringsvärde	2025	2024
Byggnad	6 400 000	5 200 000
Mark	4 376 000	5 000 000
	10 776 000	10 200 000

Not 8

Skulder till kreditinstitut

	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Räntesats 2025-12-31</i>	<i>Belopp 2025-12-31</i>	<i>Belopp 2024-12-31</i>
Stadshypotek ...637	2026-09-30	2,910	200 000	200 000
Stadshypotek ...168	2026-10-30	2,910	1.975.000	1 975 000
Stadshypotek ...169	2026-10-30	2,910	1.975.000	1 975 000
Stadshypotek ...270	2026-02-10	2,720	500 000	-
SEB ...849	2026-10-28	1,400	1.915.000	1 935 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 565 000	6 085 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			6 565 000	20 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maja Nedell, ordförande

Lovisa Karlevall

Felicia Axéen

Stina Åkerlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

David Walman

Verifikat

Dokument-ID 09222115557579522741

Dokument

Årsredovisning Mariesol 2025 godkänd av styrelse
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-05-29 13:54:36 CEST (+0200) av
esignering.se (e)
Färdigställt 2026-06-01 11:59:31 CEST (+0200)

Initierare

esignering.se (e)
esignering.se
kontrakt@esignering.se

Signerare

Maja Nedell, (MN)
maja_nedell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAJA NEDELL"
Signerade 2026-05-31 21:23:39 CEST (+0200)

Lovisa Karlevall (LK)
lovisa.karlevall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOVISA KARLEVALL"
Signerade 2026-05-31 12:57:46 CEST (+0200)

Felicia Axéen (FA)
felicia_axeen@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FELICIA AXÉEN"
Signerade 2026-06-01 11:24:11 CEST (+0200)

Stina Åkerlund (SÅ)
stinaakerlund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STINA ÅKERLUND"
Signerade 2026-06-01 10:43:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579522741

David Walman (DW)
info@walmans.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Oskar Petter Walman"
Signerade 2026-06-01 11:59:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mariesol
769638-3145**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mariesol 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 vår revision. Detta kräver att vi 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

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 2025-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mariesol år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden,

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2026-06-01

David Walman
Revisor

Walmans BRF-revisorer AB