



## Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

### VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2025

#### *Föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Grundfakta om föreningen*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1986-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket. Därutöver har föreningen en Boendeinformation, gällande från oktober 2022.

#### *Fakta om vår fastighet*

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
-		
MAJTALAREN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är köpt med tomt.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Livstids brandförsäkring finns hos Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten byggdes 1934-35 och består av 1 flerbostadshus i bv plus 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3122 kvadratmeter, varav 2 543 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

#### *Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter*

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	>5 rok
-				
8	14	7	7	2

### **Förvaltning:**

- Ekonomisk förvaltning Styrelsen och Björn Lindqvist
- Lägenhetsförteckning Styrelsen
- Teknisk förvaltning Styrelsen och POS Fastighetsvård AB

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till årsmötet
Per Henriksson	Konstituerad Ordf	2026
Björn Lüdtker	Ledamot	2026
Charlotte Carlstedt	Ledamot	2027
Björn Lindqvist	Ledamot	2027
Katarina Holm-Rannaleet	Ledamot	2027
Peter Bergkrantz	Ledamot	2027

Stadgarna medger val på högst 2 år.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Därutöver har ett antal frågor lösts med mejl/direktkontakt inom styrelsen.

### **Revisorer**

Revisor har varit Ida Naimi-Akbar och Ida Drotz

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Erika Dennerheim och Sena Güler.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-06.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

En ny tryck- och temperaturstyrd takfläkts har installerats. I samband med installationen har taksäkerheten förbättrats.

Ny mangel till tvättstugan har installerats.

Kostnaden för vatten och avlopp har ökat på grund av höjda taxor och en markant ökning av förbrukningen.

Taxan för värme har även detta år höjts med 3,6 % och bonusen för returvärme har sänkts vilket påverkat våra kostnader.

BE

3

CC  
2

KL  
P  
R

### Historiskt viktigare åtgärder

-95 – 97	stambyte		
-99	fönsterrenovering	-00	renov fastig elnät
-01	byte värmväxlare	-01	ombyggnad hiss
-02	flytt av tvättstuga	-03	byte av elstigare
-05	fasadrenovering	-05 – 06	byte av lgh.dörra
-05	del av tak renoveras	-06	enkel fläktstyrning
-07	byte expansionkärl	-11	takrenovering (återstående del)
-11	balkongrenovering	-11	nya maskiner till tvättstugan
-13	bredbandsinstallation	-14	värmeoptimeringssystem
-15	trapphusrenoveri	-18	byte av styrelektronik i hissen
-20	sotning	-20	ny avfuktningssystem
-20	ny entrédörr	-20	ny belysningsarmatur
-21	installation av radonventilation	-21	fönstermålning
-22	sopstation installerad	-22	OVK
-23	ny styrning till värmecentral	-24	stampsplning
-24	brandskyddskontroll	-25	ny takfläkt
-25	ny mangel		

### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2025-12-31 uppgick till 126 846 tkr.

Fastighetens taxeringsvärde är 128 000 tkr.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta	626	626	569	569	569	569
Lån/kvm bostadsyta	775	787	800	813	1022	1034
Sparande/kvm	230	216	190	216	463	380
Räntekänslighet 1% ökning	1,2	1,4	1,4	1,4	1,8	1,8
Energikostnad/kvm total yta	249	212	182	170	160	139
Elkostnad/kvm totalyta	18	15	12	19	14	10
Värme inkl. varmvatten kvm/totalyta	176	159	143	126	126	113
Vattenkostnad /kvm/totalyta	55	38	28	24	19	18
Sophantering/kvm	18	16	28	21	15	15

### Kassaflödesanalys (Tkr)

Ib kassa	1 197	Inbetalningar	1 513
Ub kassa	1 357	Utbetalningar	-1 345
Förändring	160	Amortering lån	-32
		Förändring kort.fordringar	8
		Förändring kort.skulder	-228
		Summa	-244

BE B CC 3 P KMC

### Förslag till resultatdisposition;

Årets resultat före avsättning till fond för underhåll uppgår till 155 661,94 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. Styrelsen föreslår också att den stadgeenliga avsättningen till fond för underhåll skall uppgå till 150 000 kronor.

	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserad förlust</u>
UB 2025 i balansräkningen	-992 880,65	80 081,24
Disposition av årets vinst		155 661,94
Avsättning till fond för underhåll	-150 000,00	-5 661,94
	<u>-1 142 880,65</u>	<u>74 419,30</u>

### Redovisnings- och värderingsprinciper

- Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Kommentarer till årets resultat och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning samt bilaga 1, noter.

### RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2025	2024
<b>INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 592 184,00	1 592 184,00
Övriga rörelseintäkter	8 886,00	9 958,00
	<u>1 601 070,00</u>	<u>1 602 142,00</u>
<b>KOSTNADER</b>		
Driftskostnader	Not 1 -1 194 013,80	-1 071 157,37
Avskrivningar	Not 2 -137 710,36	-156 520,56
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH SKATT</b>	<b>269 345,84</b>	374 464,07
<b>FINANSIELLA POSTER</b>		
Ränteintäkter	16 223,10	31 388,40
Räntekostnader	-63 862,00	-94 791,00
Finansiella kostnader	0	0
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>221 706,45</b>	311 061,47
Skattkostnad	-66 045,00	-62 119,00
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>155 661,94</b>	248 942,47

BL

PS

CC 4

WZ  
MK

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad och byggnadsförbättringar	Not 2 10 030 615,40	10 168 325,76
Mark	<u>3 487 000,00</u>	<u>3 487 000,00</u>
	<b>13 517 615,40</b>	<b>13 655 325,76</b>
<b>FINANSIELLA</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	<u>2 300,00</u>	<u>2 300,00</u>
<b>SUMMA</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>13 519 915,40</b>	<b>13 657 625,76</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Förutbetalda kostnader	Not 3 24 546,00	19 489,00
Skattefordran	4 696,00	4 628,00
Övriga fordringar	<u>13 065,00</u>	<u>10 452,00</u>
	<b>42 307,00</b>	<b>34 569,00</b>
<b>POSTGIRO OCH BANK</b>		
Bank	<u>1 356 568,35</u>	<u>1 197 375,05</u>
	<b>1 356 568,35</b>	<b>1 197 375,05</b>
<b>SUMMA</b>		
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 398 875,75</b>	<b>1 231 944,05</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 918 790,75</b>	<b>14 889 569,81</b>

BE

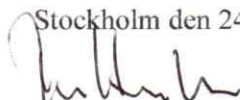
B

CC  
5

KR  
D  
AL

	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	-5 686 352,00	-5 686 352,00
Inbetalt kapitaltillskott 1995	-125 000,00	-125 000,00
Upplåtelseavgifter	-5 527 695,00	-5 527 695,00
Underhållsfond	Not 4 -992 880,05	-1 075 129,05
	<u>-12 331 927,05</u>	<u>-12 414 176,05</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad förlust	80 081,24	89 023,71
Årets resultat	<u>-155 661,94</u>	<u>-248 942,47</u>
	<u>-75 580,70</u>	<u>-159 918,76</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR</b>	<b>-12 407 507,75</b>	<b>-12 574 094,81</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Lån från kreditgivare	Not 5 -1 970 488,00	-2 002 488,00
<b>Summa</b>	<u>-1 970 488,00</u>	<u>-2 002 488,00</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Upplupna löner och arbetsg.avg	-3 946,00	-3 944,00
Leverantörsskulder	Not 6 -314 447,00	-106 277,00
Upplupna räntor	-450,00	-574,00
Övriga kortfr. skulder	0,00	0,00
Förutbetalda hyror	<u>-221 952,00</u>	<u>-202 192,00</u>
	<u>-540 795,00</u>	<u>-312 987,00</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>	<b>-2 511 283,00</b>	<b>-2 315 475,00</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>-14 918 790,75</b>	<b>-14 889 569,81</b>

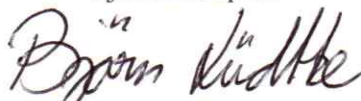
Stockholm den 24 februari 2026

  
Per Henriksson

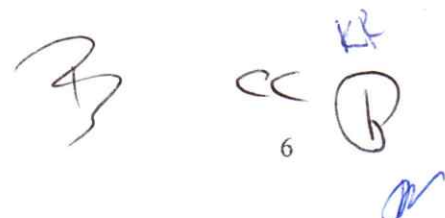
  
Björn Lindqvist

  
Katarina Holm Rannaleet

  
Charlotte Carlstedt

  
Björn Lüdtke

  
Peter Bergkrantz

  
Handwritten initials and numbers: B, CC, 6, KR, B, and a signature.

Bilaga 1 till verksamhetsberättelse 2023

<b>Not 1)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><u>Driftskostnader</u></b>		
Värme	548 733,00	496 336,00
Vatten o avlopp	172 885,00	119 706,00
Elektricitet	54 899,00	45 474,00
Sophämtning	45 059,00	41 235,17
Kabel TV och bredband	70 572,00	70 432,00
Städning	57 000,00	58 500,00
Reparationer av fastighet	824,00	494,00
Underhåll	322 249,00	144 157,00
Upplösning underhållsfond	-322 249,00	-144 157,00
Styrelse o revisionsarvode inkl soc. avg	63 311,00	63 296,00
Teknisk och ekonomisk förvaltning	91 537,00	88 680,00
Försäkring	77 169,00	73 494,00
Övrigt	12 024,80	13 510,00
<b>SUMMA</b>	<b>1 194 013,80</b>	<b>1 071 157,37</b>

<b>Not 2)</b>		<b>Avskrivning</b>	<b>Årets</b>	
	<b>UB 2024-12-31</b>	<b>2025</b>	<b>anskaffning</b>	<b>UB 2025-12-31</b>
<b><u>Avskrivningar</u></b>				
Byggnad och byggnadsförbättringar	13 655 325,76	-137 710,36	0,00	13 517 615,40

<b>Not 3)</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b><u>Förutbetalda kostnader</u></b>		
Bostadsrätterna	4 920,00	0,00
Hissen AB	1 863,00	1 846,00
Telenor	10 568,00	10 568,00
Tele 2 (ComHem)	7 195,00	7 075,00
<b>SUMMA</b>	<b>24 546,00</b>	<b>19 489,00</b>

<b>Not 4)</b>		
<b><u>Underhållsfond</u></b>		
Ingående balans	-1 075 129,05	-1 219 286,05
Årets upplösning för genomfört underhåll	82 249,00	144 157,00
Utgående balans i bokslutet	-992 880,05	-1 075 129,05
Förslag till avsättning	-150 000,00	-240 000,00
Saldo efter föreslagen avsättning	-1 142 880,05	-1 315 129,05

<b>Not 5)</b>			<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b><u>Lån från kreditgivare</u></b>				
<u>Långivare</u>	<u>Bindning</u>	<u>Ränta %</u>		
Swedbank	2026-03-28	2,740	<u>1 970 488,00</u>	<u>2 002 488,00</u>
<b>SUMMA</b>			<b>1 970 488,00</b>	<b>2 002 488,00</b>

<b>Not 6)</b>			<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><u>Leverantörsskulder</u></b>				
Remondis			<b>1 911,00</b>	1 541,00
POS Fastighetsvård			<b>3 694,00</b>	4 188,00
Fortum El			<b>1 064,00</b>	1 650,00
Stockholm Exergi			<b>68 937,00</b>	56 317,00
Ellevio			<b>3 239,00</b>	2 700,00
Stockholm Vatten och Avfall			<b>66 941,00</b>	36 050,00
Två Smälningar			<b>2 775,00</b>	1 070,00
FYA Verksamhet			<b>4 250,00</b>	0,00
Förenade Arborister			<b>0,00</b>	2 761,00
Flexibel Luftbehandling			<b>161 636,00</b>	0,00
<b>SUMMA</b>			<b>-314 447,00</b>	<b>-106 277,00</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left, a signature with a circled 'B' in the middle, and initials 'KK' and 'ML' on the right.

## Revisionsberättelse

### BRF Majtalaren 2, org. Nr 716419-1772

Vi har i egenskap av internrevisorer granskat verksamheten Bostadsrättsföreningen Majtalaren 2, org. Nr 716419-1772, för år 2025.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.


Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 31 december 2025 och dess finansiella resultat för år 2025. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

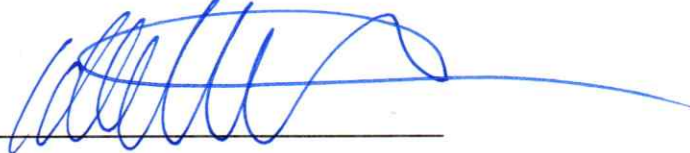
- Fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen;
- Disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen; och
- Beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 7/3 2026



Ida Drotz

Stockholm den 5/3 2026



Ida Naimi-Akbar