

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Muraren
Org nr: 717600-2900

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

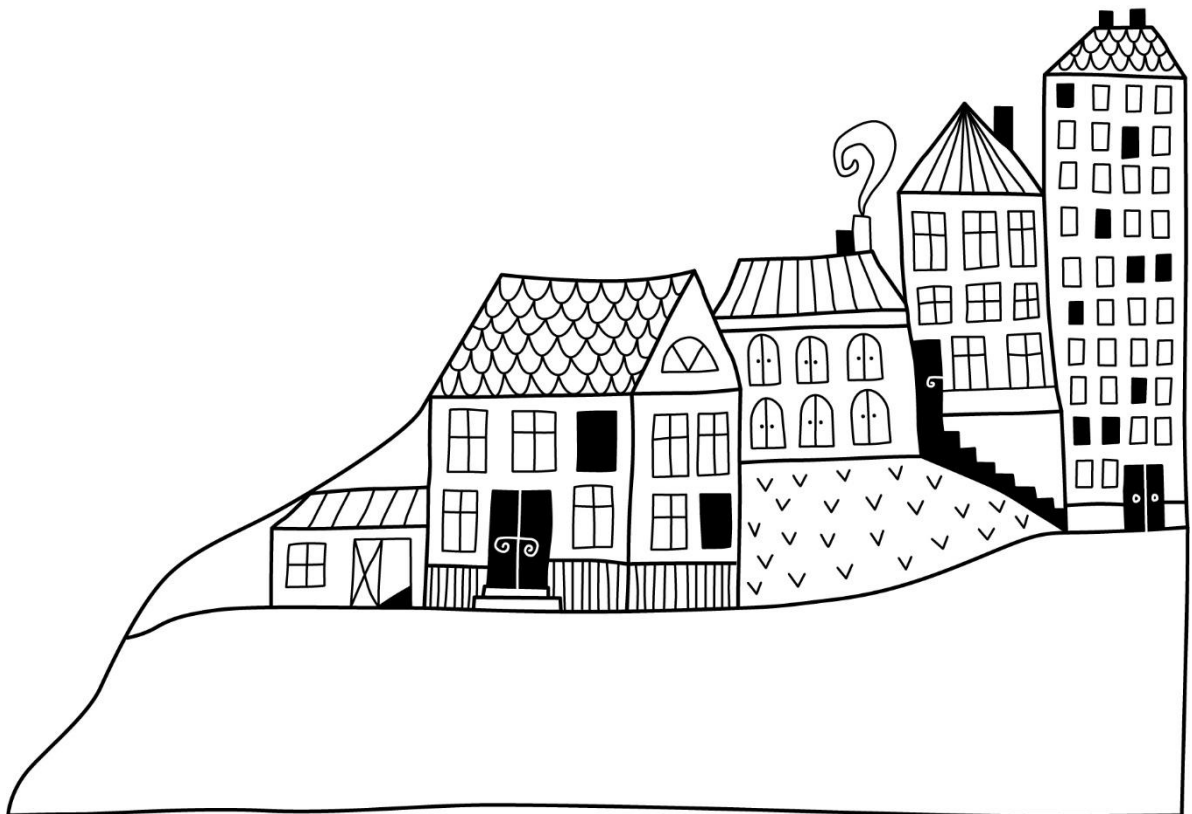
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Muraren får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-07-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-10.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 23:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 111 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Murargatan 14-18 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	27
2 rum och kök	35
3 rum och kök	35
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	14
Antal p-platser	54

Total tomtarea	8 638 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 426 m ²
Total lokalarea	269 m ²

Årets taxeringsvärde	93 911 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 148 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Verksamhetsservice
Riksbyggen	Utemiljö
Certego	Nyckelrekvisition och förvaring av huvudnyckel
Sinnesfrid	Lokalvård
Tele2	Kabel-TV
Avarn	Parkering
Bahnhof	Internet

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 321 tkr och planerat underhåll för 286 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan reviderades i februari 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 754 tkr/år (273 kr/kvm) för de närmaste 30 åren. Av detta är 446 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 1 308 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 467 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på evig sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte	2004
Gjutit nya balkonger	2005
Fuktisolering grund	2010
Radonsanering, förstärkt ventilation	2010
Asfaltering p-platser	2010
Gjutning av fasadstöd	2017
Rengöring av tak, tegel och balkonger	2017
Renovering av avloppsstammar	2018
Takentreprenad inkl. hängrännor/stuprör hus 14 & 16	2019-2020
Byte av stamventiler	2020
Målning av grillplatser	2021
Renovering av garage	2021-2022
Stamspolning	2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	101 725
Markytor - planteringar	184 233

Planerat underhåll/investeringar	År
Utemiljön; inköp möbler grill, plantering träd och blommor, inköp sandlåda, inköp sittgrupp m.m.	2026
Entrédörrar 11 st; oljas in/lackeras	2026
Parkeringsplatser; 54 st parkeringsrutor ska målas	2026
Parkeringsräcken; alla parkeringsräcken ska bytas och riktas	2026
Underhåll tak	2027
Utemiljön – fortsatta arbeten	2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Walldén	Ordförande	2027
Anette Danielsson	Sekreterare	2027
Staffan Annerwall	Ledamot	2027
Katarina Wester	Ledamot	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	Revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Murarens treåriga underhållsarbete avslutades hösten 2025 med att el underhållet blev klart.

Underhållssituationen som uppstod 2022 kunde kopplas ihop med strukturella brister i föreningen. Styning över ekonomi och underhållsplanering saknades.

Styrelsen i Brf Muraren påbörjade omedelbart ett förändringsarbete för att säkerställa föreningens ekonomi. Styrelsens prioritet och mål har varit att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hälsa och uppfylla juridiska skyldigheter.

Genom att byta förvaltare 2024 till Riksbyggen har styrelsens centrala ansvarsområden säkrats upp. Styrelsens yttersta ansvar för föreningens ekonomi och fastighetens skötsel har prioriterats.

Viktiga strategiska beslut som styrelsen fattat:

- Löpande förvaltning har från 2024 lagts över på Riksbyggen
- Nya stadgar färdigställs 2025

Föreningens nyckelhantering kommer från 2026 att skötas av CERTEGO. Avtal tecknat 2025.

I maj 2025 fattade styrelsen besluta om ett hållbarhetsdokument. Dokumentet sammanfattar styrelsens hållbarhets- och miljöarbete i föreningen där fem olika områden är prioriterade. Dokumentet som heter "hållbarhet2030" utgör stöd och hjälp för styrelsen i sitt beslutsfattande för föreningen. Dokumentet skall vara ett stöd för styrelsen att nå de mål, förebyggande arbete och effektiviseringar som styrelsen beslutar om.

Definition av hållbarhet:

- Ekonomisk hållbarhet
- Social hållbarhet
- Ekologisk hållbarhet

Brf Muraren hållbarhetsarbete har uppmärksammats av Riksbyggen vilket gjorde att föreningen blev nominerade till Året Hållbarhetsförening som Riksbyggen anordnar.

Brf Muraren utsågs till lokala vinnare i årets hållbarhetsförening 2025 av Riksbyggen.

Föreningen uppmärksammas för sina framstående satsningar inom energioptimering och sitt långsiktiga arbete för ett mer hållbart boende. Dokumentet som inte bara beskriver visioner utan också är integrerat med föreningens underhållsplan. Varje investering och renovering vägs mot både miljömässig nytta och ekonomisk hållbarhet.

Genomförda åtgärder 2025:

- Hållbarhetsdokument 2030
- Besiktning av tak på hus 18. Ombesiktning av tak på hus 16
- Besiktning av lekplats
- Besiktning av källare hus 18
- Besiktning av styrelserum i källare hus 14
- Spolning av dagvattenbrunnar utanför garagen
- Stamspolning av fastigheten
- OVK genomförd
- Radonmätning uppföljning
- Plantering av utemiljön (träd, växter) – inköp av urnor till alla trappuppgångar
- Nyckelavtal med CERTEGO har tecknats
- Stadgebyte genomfört 2025
- El renovering samt att IMD infördes
- Brandvarnare installerade
- Tempgivare installerade (tillhör (energieffektiviseringen)
- AI installerad till värmecentralen
- Alla takutgångar utrustats med nyckellås

Genomförda hållbarhetsåtgärder 2025:

- IMD (mätning och debitering)
- Besiktningar, fastighet, utemiljö, lekplats
- All inomhusmiljö har ledbelysning
- Växter som blommor hela säsongen
- Planering träd (klimatåtgärd)
- Beslut om AI övervakning av drift
- Stamspolning (hållbarhetsåtgärd)
- Miljökrav vid upphandlingar
- Föreningens entreprenörer använder byggvarubedömningen

Tack
Styrelsen

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 18%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 450	6 414	5 455	4 902	4 688
Resultat efter finansiella poster	-552	-1 086	-735	349	420
Soliditet %	35	40	41	3	2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	93	93	94	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 111	958	808	727	692
Energikostnad kr/kvm	281	246	239	230	207
Sparande kr/kvm	152	28	-28	138	149
Skuldsättning kr/kvm	8 474	6 895	6 951	3 739	2 278
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 829	7 184	7 242	3 895	2 373
Räntekänslighet %	7,9	7,5	9,0	5,4	3,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Bostadsrättsföreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust om 583 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 315 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och innebär ingen faktisk utbetalning, varför de inte påverkar föreningens kassaflöde (likviditet).

Styrelsen har upprättat en femårsbudget som indikerar mindre avgiftshöjningar under de kommande åren. Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och ser kontinuerligt över kostnaderna för att identifiera möjliga effektiviseringar och besparingar.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	383 300	33 726 952	5 819 208	-6 184 800	-1 085 585
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 085 585	1 085 585
Reservering underhållsfond			467 000	-467 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-285 958	285 958	
Årets resultat					-582 508
Vid årets slut	383 300	33 726 952	6 000 251	-7 451 427	-582 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 270 385
Årets resultat	-582 508
Årets fondreservering enligt stadgarna	-467 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 958
Summa	-8 033 936

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 033 936

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 449 987	6 414 429
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 708	211 454
Summa		7 455 695	6 625 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 768 392	-3 328 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-950 336	-844 380
Personalkostnader	Not 6	-243 796	-239 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 315 215	-881 946
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-390 264
Summa rörelsekostnader		-6 277 741	-5 685 150
Rörelseresultat		1 177 955	940 733
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	156 347	14 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 885 950	-2 040 663
Summa finansiella poster		-1 729 603	-2 026 318
Resultat efter finansiella poster		-551 648	-1 085 585
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 11	-30 860	0
Årets resultat		-582 508	-1 085 585

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	86 887 164	78 200 306
Summa materiella anläggningstillgångar		86 887 164	78 200 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	0	927 024
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	927 024
Summa anläggningstillgångar		86 887 164	79 127 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	155 643	65 122
Övriga fordringar	Not 15	156 674	187 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	394 617	389 798
Summa kortfristiga fordringar		706 934	642 846
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 262 873	1 940 421
Summa kassa och bank		3 262 873	1 940 421
Summa omsättningstillgångar		3 969 807	2 583 266
Summa tillgångar		90 856 971	81 710 595



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	383 300	383 300	
Uppskrivningsfond	33 726 952	33 726 952	
Fond för yttre underhåll	6 000 251	5 819 208	
Summa bundet eget kapital	40 110 503	39 929 460	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 451 427	-6 184 800	
Årets resultat	-582 508	-1 085 585	
Summa fritt eget kapital	-8 033 936	-7 270 385	
Summa eget kapital	32 076 567	32 659 076	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0	13 800 271
Summa långfristiga skulder		0	13 800 271
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	56 733 395	32 362 133
Leverantörsskulder		731 666	2 071 576
Skatteskulder		23 478	20 219
Övriga skulder	Not 19	190 625	68 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 101 240	728 784
Summa kortfristiga skulder		58 780 404	35 251 249
Summa eget kapital och skulder		90 856 971	81 710 595



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 177 955	940 733
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 315 215	881 946
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		390 264
	2 493 170	2 212 943
Erhållen ränta	150 964	14 345
Erlagd ränta	-1 799 419	-2 026 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	844 715	200 437
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-58 705	-405 699
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-959 498	1 574 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-173 488	1 368 899
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	927 024	0
Investeringar i byggnader och mark	-10 002 074	-33 708 169
Investeringar i pågående byggnation		27 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 075 050	-6 208 169
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-429 009	-372 708
Upptagna lån	11 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 570 991	-372 708
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 322 452	-5 211 978
Likvida medel vid årets början	1 940 421	7 152 398
Likvida medel vid årets slut	3 262 873	1 940 421

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader-balkonger	Komponent	50
Byggnader-dörrar	Komponent	Fullt avskriven
Byggnader-elinstallation	Komponent	50
Byggnader-elinstallation IMD	Komponent	10
Byggnader-entrépartier	Komponent	34
Byggnader-fasad	Komponent	40
Byggnader-fönster	Komponent	50
Byggnader-inre ytskikt	Komponent	40
Byggnader-byggnadsinventarier	Komponent	15
Byggnader-stomme	Komponent	100
Byggnader-tak	Komponent	35-37
Byggnader-tvättstugeutrustning	Komponent	10-16
Byggnader-vatten och avlopp	Komponent	43
Byggnader-ventilation	Komponent	11
Byggnader-värmesystem	Komponent	25-30
Markanläggning	Linjär	15-20
Inventarier & verktyg	Linjär	Fullt avskriven
Installationer	Linjär	Fullt avskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	7 042 791	6 137 426
Hyror, lokaler	8 526	8 760
Hyror, garage	84 000	81 700
Hyror, p-platser	159 000	160 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 656	-2 208
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	-4 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 902	-1 549
Rabatter	0	-16 810
Elavgifter**	79 711	0
Balkonginglasning	15 984	15 987
Övriga ersättningar	64 542	34 870
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	3
Summa nettoomsättning	7 449 987	6 414 429

*I Årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme, förråd, standardutbud av TV kanaler samt tillgång till tvättstuga.

**Föreningen har under året infört individuell mätning och debitering (IMD) av el. Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter*	5 708	158 640
Försäkringsersättningar	0	52 814
Summa övriga rörelseintäkter	5 708	211 454

*Övriga rörelseintäkter; skillnaden mellan åren är en intäkt på 154 tkr år 2024 som avser ersättning elförbrukning fasadrenovering.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-285 958	0
Reparationer	-321 393	-319 401
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 474	-222 410
Försäkringspremier	-125 911	-116 720
Kabel- och digital-TV	-238 267	-237 048
Serviceavtal	-30 469	-28 082
Obligatoriska besiktningar*	-113 556	-11 867
Bevakningskostnader	0	-27 511
Snö- och halkbekämpning	-103 470	-177 174
Statuskontroll	0	-24 660
Förbrukningsinventarier	-5 710	-17 186
Vatten	-479 549	-413 988
Fastighetsel**	-330 774	-192 616
Uppvärmning	-1 068 156	-1 039 854
Sophantering och återvinning	-128 186	-143 968
Förvaltningsarvode drift	-336 520	-356 494
Summa driftskostnader	-3 768 392	-3 328 979

*OVK-obligatorisk ventilationskontroll, radonmätning, samt besiktningar skyddsrum, lekplats och tak.

**Fastighetsel; ökade kostnader för el i samband med införandet av individuell mätning och debitering (IMD) el.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-763 799	-697 599
IT-kostnader	-7 785	-5 497
Arvode, yrkesrevisorer	-20 538	-27 813
Övriga försäljningskostnader	-6 323	-10 310
Övriga förvaltningskostnader	-43 693	-28 881
Kreditupplysningar	-5 250	-6 240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 162	-24 353
Representation	-3 178	-7 219
Kontorsmateriel	-10 738	-23 034
Tidskrifter och facklitteratur	-9 707	-5 448
Konsultarvoden	0	-1 135
Bankkostnader	-4 189	-3 873
Övriga externa kostnader*	-38 974	-2 979
Summa övriga externa kostnader	-950 336	-844 380

*Juridiska kostnader lägenhetsärenden.

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till anställda	-41 328	-10 584
Styrelsearvoden	-143 400	-176 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 300	-21 500
Övriga personalkostnader	-750	0
Sociala kostnader	-34 018	-31 296
Summa personalkostnader	-243 796	-239 580

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 310 088	-880 664
Avskrivning Markanläggningar	-5 127	-1 282
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 315 215	-881 946

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-390 264
Summa övriga rörelsekostnader	0	-390 264

2024: Förlust vid uträngad del av tak

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 383	10 197
Ränteintäkter från likviditetsplacering*	149 809	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	357
Övriga ränteintäkter	1 028	3 791
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	156 347	14 345

*Avslut räntefond

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 885 872	-2 040 521
Övriga räntekostnader	-78	-142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 885 950	-2 040 663

Not 11 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Statlig inkomstskatt*	-30 860	0
Summa skatt på årets resultat	-30 860	0

*Avser vinst vid försäljning räntefond. Skatt beräknad med 20,6%.

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 229 053	19 111 076
Mark	35 478 000	35 478 000
Markanläggning	167 519	90 613
	87 874 572	54 679 689
Årets anskaffningar		
Byggnader*	10 002 074	33 631 263
Markanläggning	0	76 906
	10 002 074	33 708 169
Avyttringar och utrangeringar		
Byggnad - Utrangering	-531 677	-513 286
	-531 677	-513 286
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 344 969	87 874 572

*2025: El-renovering (9 399 tkr) samt installation av individuell mätning och debitering - IMD (603 tkr) av el.

2024: Fasadrenovering



Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-9 582 371	-8 824 729
Markanläggningar	-91 895	-90 613

-9 674 266 -8 915 342

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 310 088	-880 664
Årets avskrivning markanläggningar	-5 127	-1 282

-1 315 215 -881 946

Årets återföringar av avskrivningar på omföringar/utrangeringar

Byggnad – utrangering	531 677	123 022
-----------------------	---------	---------

531 677 123 022

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 457 804 -9 674 266

Restvärde enligt plan vid årets slut

86 887 164 78 200 306

Varav

Byggnader	51 338 667	42 646 681
Mark	35 478 000	35 478 000
Markanläggningar	70 497	75 624

Taxeringsvärden

Bostäder	93 000 000	96 000 000
Lokaler	911 000	4 148 000

Totalt taxeringsvärde

93 911 000 100 148 000

varav byggnader

61 483 000 64 670 000

varav mark

32 428 000 35 478 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

2025-12-31 2024-12-31

Övriga finansiella instrument*	0	927 024
--------------------------------	---	---------

Summa andra långfristiga fordringar

0 927 024

**Avslut räntefond*

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

2025-12-31 2024-12-31

Avgifts- och hyresfordringar	155 643	65 122
------------------------------	---------	--------

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

155 643 65 122

Not 15 Övriga fordringar

2025-12-31 2024-12-31

Skattekonto	490	187 926
Momsfordringar	156 184	0

Summa övriga fordringar

156 674 187 926



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 383	0
Förutbetalda försäkringspremier	140 051	136 468
Förutbetalda driftkostnader	18 096	5 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	189 819	185 527
Förutbetald renhållning	0	3 625
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 403	37 762
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	20 816
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 866	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	394 617	389 798

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	332 773	332 773
Transaktionskonto	2 930 099	1 607 647
Summa kassa och bank	3 262 873	1 940 421

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	56 733 395	46 162 404
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 733 395	-32 362 133
Långfristig skuld vid årets slut	0	13 800 271

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-01-02	2 489 887,00	0,00	26 367,00	2 463 520,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-01-22	0,00	8 700 000,00	65 250,00	8 634 750,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-02-26	0,00	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-02-27	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-03-03	9 737 500,00	0,00	150 000,00	9 587 500,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-01-02	4 461 729,00	0,00	0,00	4 461 729,00
STADSHYPOTEK	2,70%	2026-03-30	11 603 125,00	0,00	117 500,00	11 485 625,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-09-30	9 900 000,00	0,00	50 000,00	9 850 000,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-01	3 970 163,00	0,00	19 892,00	3 950 271,00
Summa			46 162 404,00	11 000 000,00	429 009,00	56 733 395,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samliga Stadshypoteks lån om 56 733 395 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 54 288 780 kr.

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	107 101	0
Medlemmarnas reparationsfonder	34 012	34 012
Skuld sociala avgifter och skatter	49 512	34 525
Summa övriga skulder	190 625	68 537

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	201 169	114 638
Upplupna driftskostnader	0	34 286
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 868	19 425
Upplupna elkostnader	46 486	14 885
Upplupna värmekostnader	136 667	136 145
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 995	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 080	20 332
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	628 974	368 073
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 101 240	728 784

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckningar	56 863 000	46 871 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Michael Walldén

Anette Danielsson

Katarina Wester

Staffan Annerwall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Segerstedt, Revisor
Borev Revision AB



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått i pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

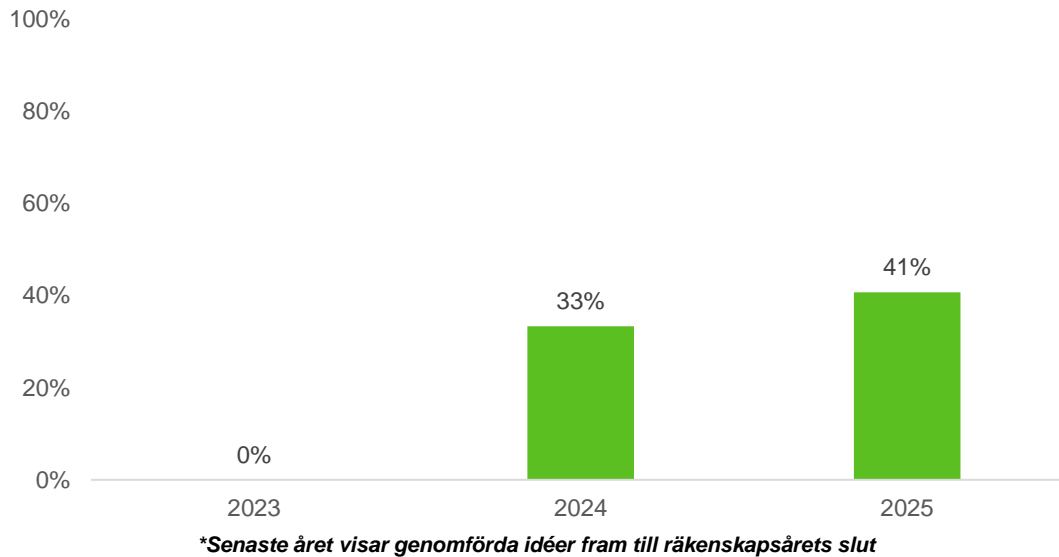
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

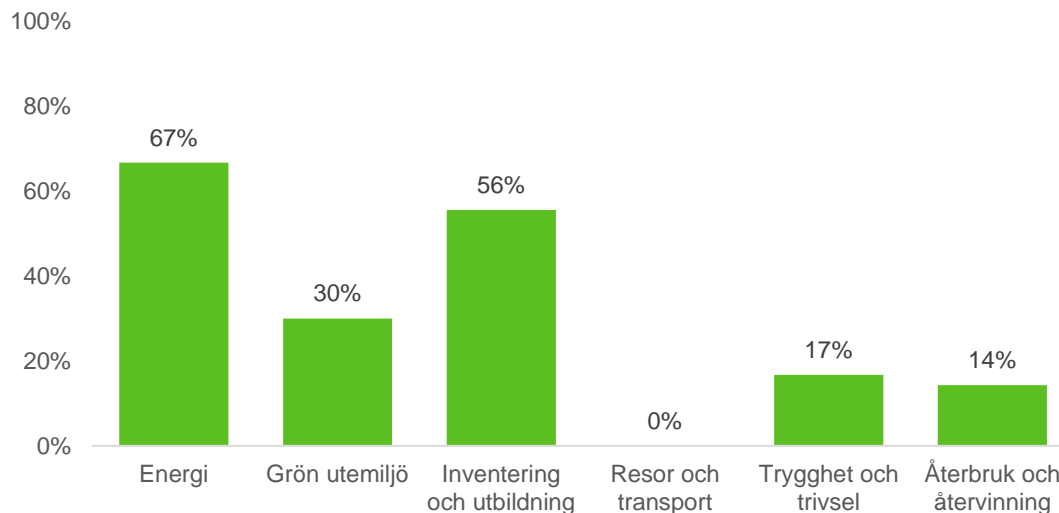
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Muraren har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 41% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Mätning och debitering av el (IMD)
- Övervakat driften
- Köpt tjänsten Energiförvaltning
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Kontrollerat termostatventilers funktion
- Minskat onödig energianvändning
- Infört mätbara hållbarhetsmål
- Bytt ljuskällor utomhus
- Installerat avluftare och avgasare
- Sparat energi med AI-teknik

Trygghet och trivsel

Ökat jämställdheten och mångfalden i

Inventering och utbildning

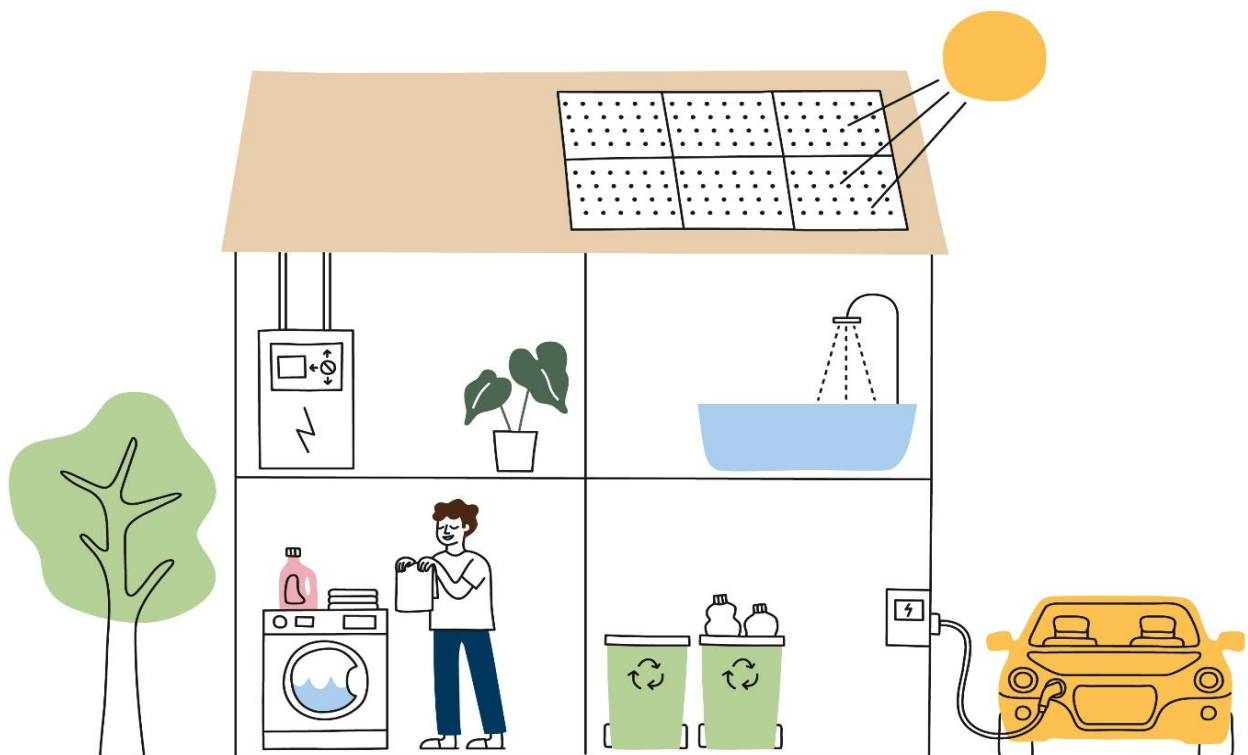
- Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Gjort en energiplan
- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen

Grön utemiljö

- ✓ Planterat träd
- ✓ Startat insektshotell
- Växter som blommor hela säsongen

Återbruk och återvinning

- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-03-11.

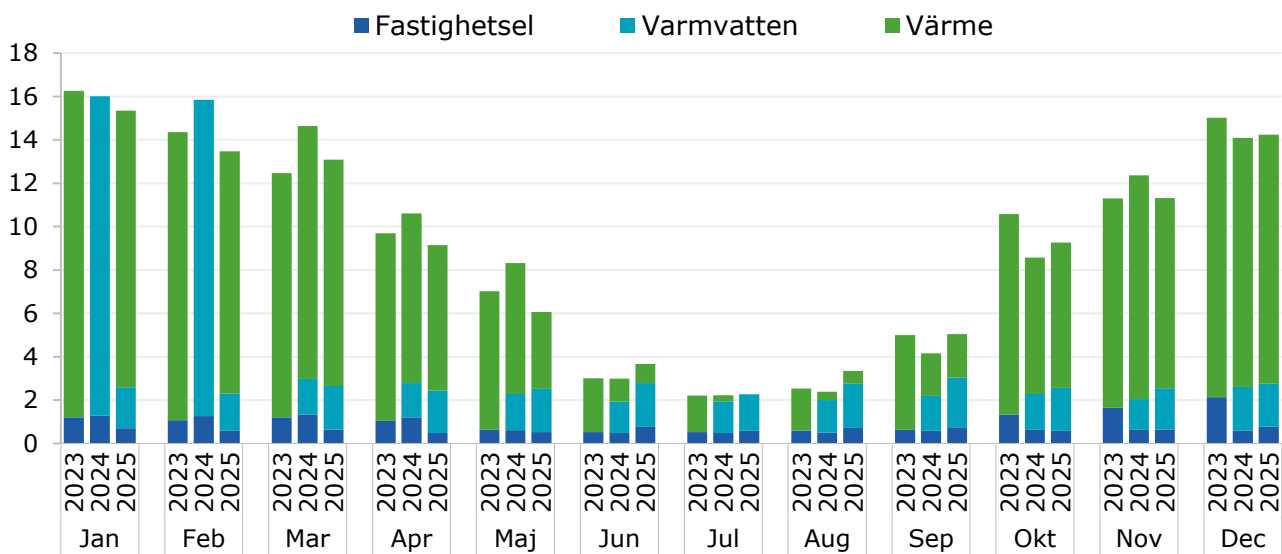
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 9 499 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	109	112	106	kWh/m ²
Varav fastighetsel	13	10	8	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	0	0	10	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 1 220 l/m² varav 440 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 23 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

BRF Muraren

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Muraren i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577209639

Dokument

Brf Muraren Årsredovisning 2025

Huvuddokument

31 sidor

Startades 2026-05-05 08:54:55 CEST (+0200) av Karolina Östlin (KÖ)

Färdigställt 2026-05-07 21:32:22 CEST (+0200)

Initierare

Karolina Östlin (KÖ)

Riksbyggen

karolina.ostlin@riksbyggen.se

Signerare

Michael Walldén (MW)

dalglish011@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MICHAEL WALLDÉN"

Signerade 2026-05-07 12:06:49 CEST (+0200)

Anette Danielsson (AD)

anemardan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anette Marie Danielsson"

Signerade 2026-05-05 10:45:05 CEST (+0200)

Katarina Wester (KW)

westerkatarina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Katarina Margaretha Wester"

Signerade 2026-05-05 18:15:01 CEST (+0200)

Staffan Annerwall (SA)

staffan.annerwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Staffan Annerwall"

Signerade 2026-05-05 17:47:05 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577209639

Kristian Segerstedt (KS)
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-05-07 21:32:22 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>

