

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll varpå styrelsen årligen fastställer en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2021-04-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-21 hos Bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastigheter med Fastighetsbeteckning Vandebergh 10 och 11 i Stockholms Kommun förvärvades 2010.

Fastigheterna är belägna på adresserna Mariehällsvägen 28 A-C, Mariehällsvägen 30 A-K och Bällstaågatan 30-60.

Fastigheterna har andelar i gemensamhetsanläggningarna Stockholm Vandenberg GA:1-4.

GA:1 förvaltar trapphus, kommunikationsytor som t ex hissar i gemensamt trapphus och ledningar med tillhörande schakt mm.

GA:2 förvaltar garageinfart, köryta, ramp och port. GA:3 förvaltar soprum och undercentral mm.

GA:4 förvaltar varuhiss och kommunikationsytor.

Inflyttning har skett under vintern 2023-2024.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2026.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda förskott.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheter byggdes 2021-2024 och består av 251 lägenheter, total BOA ca 17 451 m² varav 6 lägenheter är avsedda för förskoleverksamhet och 8 lägenheter till LSS-Boende.

Ytor för garage tillkommer.

Lägenheter och lokaler

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	26 st
2	rok	96 st
3	rok	73 st
4	rok	32 st
5	rok	22 st
6	rok	2 st

Föreningen har 2 cykelrum och 2 st gemensamma takterrasser.

Därutöver har föreningen en föreningslokal med kök som medlemmarna i föreningen får hyra mot en avgift.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Parkering/Garage

Föreningen disponerar 123 parkeringsplatser i garage.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång 373 st

Medlemmar vid årets utgång 379 st

Under året har 38 överlåtelse och 2 upplåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 13 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen/säljaren.

Styrelsen

Ingemar Martinez Kardeskog	Ordförande
Torsten Agebro	Ledamot
Mirella Lilkaer	Ledamot
Jaakko Salminen	Ledamot
Levent Karaman	Ledamot

Nabil Ahmed Ibrahim	Suppleant
Alexander Toccaceli	Suppleant
Desiree Sabetkar	Suppleant
Tom Ivarsson	Suppleant

Revisor

Pontus Ohlsson	Ernst & Young AB
----------------	------------------

Valberedning

Nina Sna Karaman	Sammanställande
Kenan Olovic	
Ann-Charlotte Sjökvist	
Evelina Östling	
Ranj Mohammad	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 19:e Maj 2025 på Best Western Hotel i Bromma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I 2025 har styrelsens arbete fokuserat på överlämningen av fastigheten och föreningen från Besqab. Nuvarande styrelse började sitt arbete i maj 2025 och har lyckats att komma väldigt långt med övertagandet varpå god styrningen och kontroll av föreningen upprättats.

Styrelsen kommer under 2026 fortsätta sitt nära arbete med Besqab för att säkra ett komplett övertagande.

På den ordinarie stämman beslutade medlemmarna om att utvidga användningen av Gasolgrillning till samtliga lägenheter (tidigare tilläts endast terrasslägenheterna denna möjlighet).

Det har medfört att styrelsen förnyat trivselreglerna, med tydligare regler för hur grillning får ske med fokus på trivsel men framför allt säkerhet.

Under 2025 upprättade föreningen via SBC en underhållsplan som stäcker sig från 2025 till 2074.

Under året amorterade föreningen lån med 1 250 000 kr enligt plan och ett lån omförhandlades till nya villkor.

Med hjälp av Nika Inglassning AB har föreningen ansökt om ett bygglov för att glasa in samtliga balkonger, men det är bara balkonger med tak som har fått bygglov beviljat. Varje lägenhet beslutar själva om de önskar glasa in. Arbetet planeras att utföras av Nika Inglassning AB under 2026.

Pga. nybyggnad, skedde inga stora renoveringar, men mindre förbättringar för boendekomfort såsom installering av RCO-systemet för elektronisk öppning av portar, samt montering av brytskydd på dörrar som leder till känsliga delar av fastigheten, förstärkt garageportar mm.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi följer den ursprungliga ekonomiska planen för rörelsens inkomster samt kostnader.

Räntekostnader har varit lägre än planerat vilket har genererat ett överskott och stark likviditet för föreningen.

Avgifter

Avgifterna har inte höjts.

Skatter och avgifter

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 134 020 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Flerårsöversikt

	2025	2024
Nettoomsättning	17 539 580	0
Resultat efter finansiella poster	-10 346 148	0
Soliditet (%)	84	34
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	852	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82	0
Skuldsättning (kr/kvm)	11 525	11 583
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 200	14 271
Sparande (kr/kvm)	139	0
Räntekänslighet (%)	17	0
Energikostnad (kr/kvm)	173	0

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 17 451 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 21 501 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

För verksamhetsåret 2025 gör föreningen ett minusresultat som i stor del kopplas till höga avskrivningar och räntekostnader. Detta är inte något vi bedömer ska påverka föreningens framtida möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Likviditeten hålls under kontroll och föreningen löpande amorterar på sina lån (1250 000kr/år).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	877 872 590	398 004 910	0	0
Justering IB enl. Ekonomisk plan	-46 000	46 000		
Ökning av insatskapital	21 521 000	11 479 000		
Årets förlust				-10 346 148
Belopp vid årets utgång	899 347 590	409 529 910	0	-10 346 148

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
årets förlust

-10 346 148

-10 346 148

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras

523 530

Ianspråkstas av fond för yttre underhåll

-239 721

i ny räkning överföres

-10 629 957

-10 346 148

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Nivå i Mariehäll

Org.nr. 769639-8499

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	17 539 580	0
Övriga rörelseintäkter		<u>566 325</u>	<u>0</u>
		18 105 905	0
Rörelsens kostnader			
Drift, reparationer och underhåll	3	-6 285 756	0
Övriga externa kostnader		-1 133 648	0
Personalkostnader		-309 099	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-13 018 786</u>	<u>0</u>
		-20 747 289	0
Rörelseresultat		-2 641 384	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		134	0
Räntekostnader		<u>-7 704 898</u>	<u>0</u>
		-7 704 764	0
Resultat efter finansiella poster		-10 346 148	0
Årets resultat		<u>-10 346 148</u>	<u>0</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 541 319 964	0
Pågående nyanläggningar	5	0	1 428 538 750
		1 541 319 964	1 428 538 750
Summa anläggningstillgångar		1 541 319 964	1 428 538 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116 605	49 893 812
Övriga fordringar		55 409	683 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 824	0
		585 838	50 576 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 916 680	50 519 171
Summa kassa och bank		12 916 680	50 519 171
Summa omsättningstillgångar		13 502 518	101 096 025
SUMMA TILLGÅNGAR		1 554 822 482	1 529 634 775

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 877 500 1 308 877 500	1 275 877 500 1 275 877 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-10 346 148 -10 346 148	0 0
Summa eget kapital		1 298 531 352	1 275 877 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	121 868 750	249 050 000
Summa långfristiga skulder		121 868 750	249 050 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	125 931 250	0
Leverantörsskulder		4 413 320	3 000
Aktuell skatteskuld		1 485 132	2 492 728
Övriga skulder		26 256	1 036 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 566 422	1 175 487
Summa kortfristiga skulder		134 422 380	4 707 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 554 822 482	1 529 634 775

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 641 384	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		13 018 786	0
Erhållen ränta m.m.		134	0
Erlagd ränta		-7 704 898	0
Betald inkomstskatt		0	429 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 672 638	429 596
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		49 777 207	213 249 548
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		213 809	240 784
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		4 410 320	-4 539 594
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-626 464	-23 058 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 447 510	186 322 281
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	-1 554 338 750	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	5	-125 800 000	-520 200 000
Omklassificering pågående nyanläggningar	5	1 554 338 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-125 800 000	-520 200 000
Finansieringsverksamheten			
Betalda insatser		33 000 000	877 532 500
Upptagna långfristiga lån		0	249 362 500
Amortering långfristiga lån		-1 250 000	-750 312 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 750 000	376 582 500
Förändring av likvida medel		-37 602 490	42 704 781
Likvida medel vid årets början		50 519 170	7 814 389
Likvida medel vid årets slut		12 916 680	50 519 170

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Stomme och grund	120
Värme/Sanitet	60
El	50
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	50
Ventilation	30
Hiss	35
Styr och övervakning	20

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	13 715 364	-0
	Årsavgifter lokaler	414 668	-0
	Hysesintäkter garage	2 588 378	-0
	Hysesintäkter övrigt	2 000	0
	Vattenintäkter	232 056	-0
	Elintäkter	512 831	-0
	Påminnelser	1 440	0
	Överlåtelseavgifter	29 400	0
	Pantsättningsavgifter	25 269	0
	Andrahandsuthyrning	18 174	0
		17 539 580	0

Not 3	Drift, reparationer och underhåll	2025	2024
	Inköp varor och material	64 260	0
	Fastighetsskötsel enl avtal	51 000	0
	Snöskottning/sandning	110 890	0
	Städning	224 763	0
	Tillsynsavgifter	2 175	0
	Övriga avtal	142 009	0
	Brandskydd	4 063	0
	Hiss avtal och besiktning	186 516	0
	Övriga utgifter för skötsel	19 027	0
	Reparationer	215 750	0
	Underhåll	239 721	0
	Fastighetsel	2 165 903	0
	Fjärrvärme	1 014 332	0
	Vatten	538 513	0
	Avfallshantering	260 251	0
	Grovsopor	42 199	0
	Fastighetsförsäkringar	321 926	0
	Självrisker vid skada	74 500	0
	KabelTV/Bredband	443 038	0
	Fastighetsskatt	134 020	0
	Arvode teknisk förvaltning	30 900	0
		6 285 756	0

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Omklassificeringar	1 554 338 750	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 554 338 750	0
	Årets avskrivningar	-13 018 786	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 018 786	0
	Utgående redovisat värde	1 541 319 964	0
	Redovisat värde byggnader	956 981 214	0
	Redovisat värde mark	584 338 750	0
		1 541 319 964	0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	691 402 000
varav byggnader:	508 400 000

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 428 538 750	908 338 750
	Inköp	125 800 000	520 200 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 554 338 750	1 428 538 750
	Omklassificeringar	-1 554 338 750	0
	Utgående redovisat värde	0	1 428 538 750

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetslån SBAB 2026-11-17, 2,59%	62 340 625	62 340 625
	Fastighetslån SBAB 2026-11-09, 3,06%	62 340 625	62 340 625
	Fastighetslån SBAB 2027-11-09, 3,09%	62 340 625	62 340 625
	Fastighetslån SBAB 2028-11-09, 3,14%	60 778 125	62 028 125
		247 800 000	249 050 000

Två av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån klassificeras och redovisas därför som kortfristiga (124 681 250 kr).

Som kortfristig del av långfristiga skulder klassificeras även årets amorteringar med 1 250 000 kr.

Långfristiga skulder: 121 868 750 kr

Kortfristiga skulder: 125 931 250 kr

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsskötsel	12 750	0
	Städning	53 144	0
	Fastighetsel	263 312	0
	Fjärrvärme	52 951	0
	Avfallshantering/grovsopor	65 724	0
	Vatten	96 629	0
	Revisionsarvode	40 000	0
	Styrelsearvoden inkl. arbetsgivareavgifter	233 796	0
	Arvode teknisk förvaltning	7 725	0
	Förutbetalda intäkter	1 740 391	1 175 487
		2 566 422	1 175 487

NOTER

Not 8	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	252 362 500	252 362 500
Not 9	Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
		Inga	Inga

Not 10 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingemar Martinez Kardeskog

Torsten Agebro

Mirella Likaer

Jaakko Salminen

Levent Karaman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Nivå i
Mariehäll_260413.pdf
(438673 byte)
SHA-512: 43b1e6de73b886204c693625efe3a4da07d78
1cbe858de8c92caf31e487f5865ebac19ccfe84fdb5332
2e0f16729bac765cdbcb7a5aea05db84be64608970fcc

Underskrifter

2026-04-19 23:19:39 (CET)



Ingemar Martinez Kardeskog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-15 18:15:27 (CET)



Jaakko Sakari Salminen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-19 23:06:49 (CET)



Levent Karaman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 12:32:02 (CET)



Mirella Lilkaer

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-16 21:09:54 (CET)



Torsten Agebro

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-21 11:07:41 (CET)



Pontus Ohlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Nivå i Mariehäll

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

SHA-512:

e95aaad120f1c319798ebf474746d355228c62ebd66d8fb6aa14785c6798bf1b152e9cea5da5b909563970c5c7e167285f8e8cb94ae9befb628a488778356f97



Om detta kvitto

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