

Bostadsrättsföreningen Murmästaren

Org.nr: 769636-6124

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Murmästaren, organisationsnummer 769636-6124, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Svedala

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Filip Persson
Ledamot	Mathilda Berglind-Delin
Ledamot	Ola Nilsson
Ledamot	Isak Petersson
Suppleant	Mattias Jörgensen
Suppleant	Fisnik Hyseni

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Kensulting AB
---------	---------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-23.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-11-20.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om ändring inom styrelsen, ändring inom suppleanter, samt avgiftshöjning vid årsskiftet med 6% från och med 2026-01-01.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Svedala 306:194

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²):

1 890

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

Antal

4 rok

18

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2025-04-10
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Telia Öppna Fiber	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

30 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 31

31 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 191	1 102	1 118
Årsavgifter, tkr	1 329	1 187	1 099	1 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 168	- 552	- 255	19
Soliditet ¹ , %	62	62	62	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	741	628	581	581
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 402	13 490	13 477	13 555
Sparande / kvm	170	-33	124	269
Räntekänslighet	19.1	21.5	23.2	23
Energikostnad / kvm	78	92	51	51
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	99	100	98

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 625 000	170 700	- 357 525	- 552 316	41 885 859
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		56 700	-56 700		0
Balanseras i ny räkning			- 552 316	552 316	0
Årets resultat				- 168 440	- 168 440
Belopp vid årets utgång	42 625 000	227 400	- 966 541	- 168 440	41 717 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 966 541
Årets resultat	- 168 440
Totalt	- 1 134 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fondför yttre underhåll	145 578
Balanseras i ny räkning	- 1 280 559
Totalt	- 1 134 981

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 403 457	1 190 792
Övriga rörelseintäkter		0	1 908
Summa rörelseintäkter		1 403 457	1 192 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-334 350	-395 823
Administration och förvaltning	4	-70 745	-137 795
Personalkostnader	5	-15 770	-15 770
Avskrivningar		-489 652	-489 652
Summa rörelsekostnader		-910 517	-1 039 040
RÖRELSERESULTAT		492 940	153 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 528	18 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 908	-724 635
Summa finansiella poster		-661 380	-705 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-168 440	-552 316
RESULTAT FÖRE SKATT		-168 440	-552 316
ÅRETS RESULTAT		-168 440	-552 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	66 335 802	66 825 454
Summa materiella anläggningstillgångar		66 335 802	66 825 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 335 802	66 825 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		256 191	252 429
Övriga fordringar		964 951	817 278
Summa kortfristiga fordringar		1 221 142	1 069 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 350	35 825
Summa kassa och bank		11 350	35 825
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 232 492	1 105 532
SUMMA TILLGÅNGAR		67 568 294	67 930 986

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 625 000	42 625 000
Fond för yttre underhåll		227 400	170 700
Summa bundet eget kapital		42 852 400	42 795 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-966 541	-357 525
Årets resultat		-168 440	-552 316
Summa fritt eget kapital		-1 134 981	-909 841
SUMMA EGET KAPITAL		41 717 419	41 885 859
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	25 109 898	25 365 144
Summa långfristiga skulder		25 109 898	25 365 144
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		25 109 898	25 365 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	220 266	131 196
Leverantörsskulder		126 232	159 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		394 479	388 815
Summa kortfristiga skulder		740 977	679 983
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		740 977	679 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 568 294	67 930 986

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	492 940	153 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 652	489 652
Summa	982 592	643 312
Erhållen ränta	9 528	18 659
Erlagd ränta	-670 908	-724 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 212	-62 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-12 077	-105 174
Ökning/minskning av rörelseskulder	-28 076	202 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	281 059	34 877
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-166 176	-131 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-166 176	-131 196
Årets kassaflöde	114 883	-96 319
Likvida medel vid årets början	791 430	887 749
Likvida medel vid årets slut	906 313	791 430

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025

1 329 048

2024

1 186 704

Hysesintäkter

Bredband

72 900

0

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

573

3 152

Övriga intäkter

936

936

1 509

4 088

Totalt nettoomsättning

1 403 457

1 190 792

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	18 631	20 614
Vatten och avlopp	128 358	153 660
Sophämtning	49 713	55 988

196 702 230 262

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	22 504	14 742
Trädgårdsskötsel	1 027	32 200
Övriga köpta tjänster	78 704	0

102 235 46 942

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	0	112 549
-------------------	---	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	21 913	21 070
Samfällighetskostnader	13 500	0

35 413 21 070

Reparationer

Reparationer	0	-15 000
--------------	---	---------

Totalt operativ drift och underhåll

334 350 395 823

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	39 875	36 250
Extra ekonomisk förvaltning	8 343	30 490

48 218 66 740

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	0	529
----------------------------	---	-----

Revision

Revisionsarvode	9 375	36 500
-----------------	-------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 510	0
Bankkostnader	5 493	6 300
Övriga kostnader	6 150	27 725

13 153 34 025

Totalt administration och förvaltning

70 745 137 795

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	12 000	12 000
----------------	--------	--------

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	3 770	3 770
-------------------	-------	-------

Totalt personalkostnader

15 770 15 770

Not 6. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	25 734 411	25 734 411
Summa:	25 734 411	25 734 411

Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	58 758 295	58 758 295
Anskaffningsvärde mark	9 536 115	9 536 115
Utgående anskaffningsvärden	68 294 410	68 294 410
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 468 956	- 979 304
Årets avskrivningar	- 489 652	- 489 652
Utgående avskrivningar	-1 958 608	-1 468 956
Utgående redovisat värde	66 335 802	66 825 454
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 716 000	22 716 000
Taxeringsvärde mark	10 584 000	10 584 000
	33 300 000	33 300 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske bank	2026-12-30	1,64 %	8 119 164	8 251 207
Danske bank	2026-12-30	2,55 %	8 632 863	8 666 996
Danske bank	2028-12-29	2,65 %	8 578 137	8 578 137
Summa skulder till kreditinstitut			25 330 164	25 496 340
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-131 196	-131 196
			25 198 968	25 365 144