

Årsredovisning för  
**Bostadsföreningen 7 Muttern**  
702001-4721

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 – 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen 7 Muttern, 702001-4721, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. är registrerad 1917-12-15. Den 26 maj 1921 förvärvade föreningen fastigheten Muttern 7 för 597 500 kronor. Tomten har en areal på 1 336,6 kvadratmeter.

Byggnaden på fastigheten uppfördes 1917. I fastigheten finns 42 bostadslägenheter med en sammanlagd yta på 2 770 kvadratmeter och 2 affärslokaler med en sammanlagd yta av 226 kvadratmeter.

Källar- och biytor uppgår till 477 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Styrelsen har under året gått vidare med arbetet för en eventuell omregistrering till bostadsrättsförening. Styrelsen har i arbetet haft hjälp av en fastighetsjurist.

Under året har det visat sig att föreningen behöver renovera de båda hissarna i gatuhuset vilket kommer innebära en stor utgift. Styrelsen har tagit in offerter för arbetena som kommer utföras under första halvåret 2026.

Styrelsen lät innan sommaren en fönsterkonsult inspektera våra fönster för att kunna planera en kommande renovering. Det visade sig att det är dags att renovera dem och styrelsen kommer planera in renoveringen under 2026 och 2027.

I slutet av året kunde föreningen äntligen sätta punkt för arbetet med att åtgärda bristerna som framkommit i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen 2023.

### Styrelse och revisorer

Maria Cacciola

Per-Mats Nilsson

Ingrid Rydberg

Camilla Wahlbeck

Emelie Albertsson

José Henrique Araújo

Per Kroon

Petter Olofsson

Peter Olsson

Jonas Olsson

ordförande

kassör

sekreterare

ledamot

ledamot (t.o.m. augusti

2025) suppleant

suppleant

intern revisor

intern revisorssuppleant

extern revisor

**Medlemsinformation**

Under 2025 har 6 lägenheter överlåtits och 11 personer har antagits som medlemmar i föreningen.

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	Belopp i Tkr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 533	2 518	2 032	1 770
Resultat efter finansiella poster	116	65	-608	-608
Balansomslutning	18 021	18 597	18 735	18 226
Soliditet, %	19,2	18	17,5	21,4
Övriga nyckeltal, belopp i kr:				
Årsavgift per kvm	838	838	706	614
Skuldsättning per kvm	4 559	4 726	5 033	4 771
Sparande per kvm	134	117	-113	-123
Räntekänslighet, %	5,4	5,6	7,1	7,8
Energikostnad per kvm	246	234	235	203

Soliditet definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

**Förändringar i eget kapital**

	2025-12-31	2024-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Medlemsinstaser	1 406 222	1 406 222
Uppskrivningsfond	5 000 000	5 000 000
Totalt bundet eget kapital	6 406 222	6 406 222
Balanserat resultat	-3 057 472	-3 122 033
Årets resultat	115 922	64 561
Totalt fritt eget kapital	-2 941 550	-3 057 472
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>3 464 672</b>	<b>3 348 750</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-3 057 472
Årets resultat	115 922
Totalt	-2 941 550
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-2 941 550
Summa	-2 941 550

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 532 512	2 518 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>	2	2 532 512	2 518 209
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-403 405	-411 618
Driftkostnader		-1 140 167	-1 129 940
Övriga externa kostnader		-194 162	-179 472
Personalkostnader		-101 748	-104 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 269	-285 269
<b>Summa rörelsekostnader</b>	3	-2 124 751	-2 110 804
<b>Rörelseresultat</b>		407 761	407 405
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		16 132	15 762
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 512	9 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 483	-368 219
<b>Summa finansiella poster</b>		-291 839	-342 843
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		115 922	64 562
<b>Årets resultat</b>		<b>115 922</b>	<b>64 562</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	17 084 536	17 369 805
Summa materiella anläggningstillgångar		17 084 536	17 369 805
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 084 536	17 369 805
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		124 079	142 915
Övriga fordringar		1 606	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 998	25 334
Summa kortfristiga fordringar		150 683	168 250
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		785 615	1 058 602
Summa kassa och bank		785 615	1 058 602
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		936 298	1 226 852
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 020 834	18 596 657

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 406 222	1 406 222
Uppskrivningsfond		5 000 000	5 000 000
Summa bundet eget kapital		6 406 222	6 406 222
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 057 472	-3 122 033
Årets resultat		115 922	64 562
Summa fritt eget kapital		-2 941 550	-3 057 471
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 464 672</b>	<b>3 348 751</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 6	6 400 000	3 250 000
Summa långfristiga skulder		6 400 000	3 250 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 260 000	10 910 000
Leverantörsskulder		45 619	151 584
Skatteskulder		9 759	12 820
Övriga skulder		-	75 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		840 784	847 566
Summa kortfristiga skulder		8 156 162	11 997 906
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 020 834</b>	<b>18 596 657</b>

4

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	115 922	64 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	285 269	285 269
	<u>401 191</u>	<u>349 831</u>
Betald skatt		-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>401 191</b>	<b>349 831</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	17 567	-16 860
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-191 745	37 072
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>227 013</b>	<b>370 043</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-500 000	-240 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-272 987</b>	<b>130 043</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 058 602</b>	<b>928 559</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>785 615</b>	<b>1 058 602</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på fastighet	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

### Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<i>Intäkter</i>		
Medlemsavgifter	2 511 408	2 511 408
Pantsättningsavgift m.m.	7 772	6 801
Övriga intäkter	13 332	
<b>Summa</b>	<b>2 532 512</b>	<b>2 518 209</b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetservice	93 398	100 161
Trappstädning	56 724	59 300
Hissar	105 475	14 660
Reparationer och underhåll	147 808	150 951
Reparation vattenskada 2024		86 546
	<u>403 405</u>	<u>411 618</u>
<b>Driftskostnader</b>		
Försäkringar	63 276	60 262
Renhållning	115 909	153 317
Vatten och avlopp	137 343	109 972
El	69 833	61 318
Fjärrvärme	528 620	529 899
Avgifter TV/bredband och telefoni	81 590	80 632
Fastighetsavgift/skatt	143 596	134 540
	<u>1 140 167</u>	<u>1 129 940</u>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Extern revision	24 692	35 396
Extern redovisning	61 190	63 846
Externa konsulter	96 157	24 375
Allmänna omkostnader	12 123	55 855
	<u>194 162</u>	<u>179 472</u>
<b>Personalkostnader</b>		
Styrelsearvoden	79 998	79 998
Sociala avgifter	21 750	24 507
	<u>101 748</u>	<u>104 505</u>
<b>Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivningar	<u>285 269</u>	<u>285 269</u>
	<u>285 269</u>	<u>285 269</u>
<b>Summa</b>	<u>2 124 751</u>	<u>2 110 804</u>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 919 518	20 919 518
	<u>20 919 518</u>	<u>20 919 518</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 549 713	-3 264 444
-Årets avskrivning enligt plan	-285 269	-285 269
	<u>-3 834 982</u>	<u>-3 549 713</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 084 536</b>	<b>17 369 805</b>
Taxeringsvärde byggnad	44 141 000	35 649 000
Taxeringsvärde mark	76 633 000	83 633 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>120 774 000</b>	<b>119 282 000</b>

#### Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14450987	14450987

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld	
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	
3975 82 17550	2026-07-15	0,88%	2 000 000	2 000 000
3975 82 25405	2026-09-16	0,95%	500 000	500 000
3975 82 87117	2027-05-19	3,23%	750 000	750 000
3975 83 97389	2026-01-19	2,41%	2 260 000	2 760 000
3975 85 76992	2027-10-20	2,64%	2 400 000	2 400 000
3975 85 77026	2026-10-16	2,41%	2 500 000	2 500 000
3975 85 77115	2027-10-20	2,62%	3 250 000	3 250 000
			<u>13 660 000</u>	<u>14 160 000</u>
Varav kortfristig del			-7 260 000	-10 910 000
<b>Summa</b>			<b>6 400 000</b>	<b>3 250 000</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder


	2025-12-31	2024-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	12 060 000	12 560 000
Fördelat på sju lån hos Nordea		
<b>Totalt</b>	<b>12 060 000</b>	<b>12 560 000</b>

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-23

  
Maria Cacciola  
Styrelseordförande

2026-03-15

  
Camilla Wahlbeck  
Styrelseledamot

2026-03-16


  
Ingrid Rydberg  
Styrelseledamot

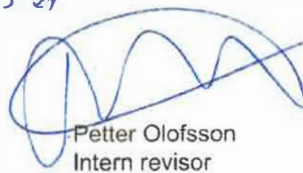
2026-03-25

  
Per Mats Nilsson  
Styrelseledamot

2026-03-15

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27

  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor

  
Petter Olofsson  
Intern revisor

2026-03-22



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF 7 Muttern u.p.a  
Org.nr. 702001-4721

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF 7 Muttern u.p.a för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12-2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utförmar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF 7 Muttern u.p.a för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

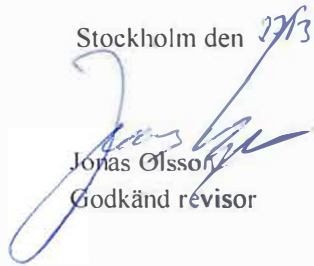
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27/3 2026



Jonas Olsson  
Godkänd revisor