

Årsredovisning

Brf Mejseln nr 1

738200-0342

Styrelsen för Brf Mejseln nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Kassaflödesanalys	6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bedriver förvaltning av fastigheten Kristianstad Mejseln nr 1 i Kristianstads Kommun, Norra Åsums församling.

Föreningen har under året utfört sedvanliga underhållsarbeten av fastigheten.

Följande större underhållsarbeten har genomförts under året:

Fastigheten är taxerad till 18 200 000 kr (24 400 000 kr) och har en taxerad boarea om 2 577 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning:

Ordförande: Jonas Wanstadius

Sekreterare: Irene Wanstadius

Kassör: Marcus Olsson

Styrelsen bedömer att hyresnivån behöver höjas med 5-10 %. Föreningen bedömer att investering i ventilationsanläggning behöver göras inom 1-3 år. Framöver kommer ökande underhållskostnader (däribland byte/relining/stambyte av vatten/avlopp). Kostnadsutvecklingen i samhället har varit hög vilket påverkat föreningens kostnader i hög utsträckning.

Föreningens medlemsantal:

Antal medlemmar vid årsskiftet var 42 st.

Underhållsplan

Föreningen saknar aktuell underhållsplan

Nyckeltal i kronor	2025	2024
Årsavgift per kvadratmeter	733	676
Skuldsättning per kvadratmeter	2359	2 416
Energikostnad per kvadratmeter	156	153
Sparande per kvadratmeter	182	182
Räntekänslighet	4	4

Sparande per kvadratmeter:

(Årets resultat + årets avskrivningar + planerat underhåll +/- främmande poster) / antal kvadratmeter boarea
Enligt organisationen Bostadsrätterna är ett gott sparande mellan 200-300 kr

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Nyckeltalet visar hur mycket intäkterna behöver höjas om räntan ökar med 1 %.

Enligt borättsupplysning.se är ett tal, väldigt förenklat, under 5 = bra, över 10 = inte bra och över 20 = illa.

Energikostnad per kvadratmeter

Totala energikostnader / antal kvadratmeter

Hushållsel ingår inte i årsavgiften

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 893 042	1 742 250
Övriga rörelseintäkter		14 742	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 907 784	1 742 250
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 154 880	-1 118 401
Personalkostnader	4	-124 948	-134 016
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-238 940	-244 496
Summa rörelsekostnader		-1 518 768	-1 496 913
Rörelseresultat		389 016	245 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-157 937	-151 360
Summa finansiella poster		-157 776	-151 110
Resultat efter finansiella poster		231 240	94 227
Resultat före skatt		231 240	94 227
Årets resultat		231 240	94 227

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 739 855	4 933 366
Inventarier, verktyg och installationer	7	382 542	427 971
Summa materiella anläggningstillgångar		5 122 397	5 361 337
Summa anläggningstillgångar		5 122 397	5 361 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 152	33 408
Övriga fordringar		14 629	-5 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 010	-
Summa kortfristiga fordringar		113 791	27 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 507 907	1 114 959
Summa kassa och bank		1 507 907	1 114 959
Summa omsättningstillgångar		1 621 698	1 142 430
SUMMA TILLGÅNGAR		6 744 095	6 503 767

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Balanserat resultat		1 568	-92 659
Årets resultat		231 240	94 227
Summa eget kapital		232 808	1 568
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 080 208	6 226 876
Summa långfristiga skulder		6 080 208	6 226 876
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		–	5 770
Leverantörsskulder		72 238	–
Skatteskulder		-11 211	9 324
Övriga skulder		19 573	8 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 479	251 432
Summa kortfristiga skulder		431 079	275 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 744 095	6 503 767

KASSAFLÖDESANALYS

1

2025-01-01
2025-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	389 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	124 948
Erlagd ränta	-157 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 188

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	27 672
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	155 756

Kassaflöde från den löpande verksamheten 539 616

Investeringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-146 668
--------------------------------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -146 668

Årets kassaflöde 392 948

Likvida medel vid årets början 1 114 959

Likvida medel vid årets slut 1 507 907

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden:

Balkongrenovering 25 år
Porttelefoner 10 år
Sopkärl 10 år
Säkerhetsdörrar 10 år
Värmesystem 15 år
Fönsterbyte 25 år

Not 2 Intäkternas fördelning	2025	2024
Hysesintäkter samt bränselavgifter bostad	1 828 042	1 697 000
Hysesintäkter garage/p-platser	59 400	59 600
Förråd	3 600	2 950
Övriga intäkter	16 742	–
Summa	1 907 784	1 759 550

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Elavgifter	49 373	44 931
Fjärrvärme	351 448	349 311
Vatten och avlopp	141 624	120 715
Renhållning	64 825	54 308
Reparation och underhåll fastighet	82 569	90 830
TV-avgifter/datakommunikation	122 456	116 380
Fastighetsskötsel	144 789	117 897
Fastighetsskatt	53 060	70 000
Fastighetsförsäkring	62 029	60 813
Redovisning och konsulttjänster	47 196	44 063
Övriga kostnader	21 267	30 413
Bevakningstjänster	14 244	18 740
Summa	1 154 880	1 118 401

Not 4 Medelantalet anställda	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Föreningen har under året arvoderat en vaktmästare och en hyresgäst som ombesörjer trädgårdsskötsel. Därutöver är föreningens styrelse arvoderat och så även revisorn.

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
	Räntekostnader och liknande resultatposter	157 937	151 360

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 388 860	6 388 860
	Utgående anskaffningsvärden	6 388 860	6 388 860
	Ingående avskrivningar	-1 455 494	-1 256 427
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-193 511	-199 067
	Utgående avskrivningar	-1 649 005	-1 455 494
	Redovisat värde	4 739 855	4 933 366

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	754 224	754 224
	Utgående anskaffningsvärden	754 224	754 224
	Ingående avskrivningar	-326 253	-280 824
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-45 429	-45 429
	Utgående avskrivningar	-371 682	-326 253
	Redovisat värde	382 542	427 971

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	5 346 868	5 493 536

Föreningen har en checkkredit om 100 000 kr som ej nyttjas, tillgodo 1 039 959 (854 434) samt ett sparkonto med 75 000 kr (75 000 kr).

Därutöver finns fyra lån:

1 078 000 kr med rörlig ränta 2,731 % (rörlig ränta 3,694 %)

546 000 kr med rörlig ränta 2,825 % (fast ränta 4,79 % ränta tom 2025-05-10)

2 466 158 kr med rörlig ränta 2,825 % (fast ränta 1,46 % tom 2025-05-10)

1 984 500 kr med rörlig ränta 2,794 % (fast ränta 1,47 % tom 2025-08-10)

Amortering på lånen har under året skett med 146 668 kr (140 668 kr föregående år)

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-06

UNDERSKRIFTER

Kristianstad



Jonas Wanstadius
Styrelseordförande
2026-03-06



Irene Wanstadius
2026-03-06



Marcus Olsson
2026-03-06

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-10

Qazim Hasanaj
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Vid granskning av BRF Mejselns, 738200-0342 räkenskaper för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och det kvarstående värdet på bank har kontrollerats. Resultatet för året är 231 240,26 kr (föregående år 94 226,74) samt en balansomslutning om 6 744 095,17 kr (föregående år 6 503 766,91 kr)

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Kristianstad 2026-03-10



Qazim Hasanaj
Föreningsrevisor