



ÅRSREDOVISNING

Brf Musketören 12

Org nr 716419-2937

2024-01-01 – 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Brf Musketören 12 registrerades hos Bolagsverket 1985-03-18. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen beviljades lagfarten till fastigheten Musketören 12 i Stockholm 1987-08-26.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Den ekonomiska planen upprättades 1991-06-04 och registrerades 1991-11-25.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-07-16.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fastigheten fick ett helt nytt plåttak 1990 och det reparerades och målades om 2014. Taket behövde nu åtgärdas då det blivit mycket bubblor och färgen bitvis flagnat. Taket skrapades och målades om under hösten. Det gjordes utan ställningar och därmed lägre kostnad.
- Det har konstaterats vattenskador på fasaden vid de två terrasserna ut mot gatan. Taket har delvis åtgärdats så att vatten inte ska rinna på väggen. Fasaderna vid terrasserna ska åtgärdas våren 2025.
- Kontorslokalen har haft två olika hyresgäster - från 1/1 Rosing Group AB som växte ur lokalen och sedan 1/10 Greta Design. Ventilationen har förbättrats med en ny starkare fläkt och ljuddämpare har satts in i rören. Toaletten till kontorslokalen har fräschats upp med nytt handfat med kakel ovanför och ommålning.
- Radonmätning har genomförts under vintern i samtliga lägenheter på bottenplan samt i en lägenhet på varje våningsplan och i kontorslokalen.
- Sotning av eldstäder enligt Lagen om skydd mot olyckor 2003:778 har gjorts av samtliga 16 lägenheter med öppen spis.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll har gjorts i samtliga lägenheter samt i kontorslokalen och tvättstugan. De två som inte fick godkänt ser över sin ventilation.
- Styrelsen har tagit in offerter för trappstädning och bytt till Optimal Trappstädning som erbjöd ett förmånligare avtal.
- Lås på branddörrarna ner till källaren har monterats för att minska risken för inbrott i källaren. Kodlås på hissen ner till källaren har också satts in.
- Lås för nyckelfri hemtjänst har monterats på portlåset samt hos två medlemmar.

- Föreningen har förhandlat fram ett fördelaktigt avtal med Tele2. Avtalet innebär bredband 250 MB och 15 TV-kanaler till en kostnad av 183 kronor/månad och lägenhet. Den kostnaden står föreningen för och sedan kan medlemmen själv köpa tilläggstjänster. Tele2 använder den koaxialkabel som finns indragen i varje lägenhet sedan många år. Fiber finns installerat av GlobalConnect sedan 2018. Medlemmar som vill använda fiberanslutningen kan göra det och står då för den kostnaden själv.
- På årsmötet i maj godkändes föreningens nya stadgar slutligen. De är baserade på Fastighetsägarnas mönsterstadgar inkl aktuella förändringar av BrL samt tillägg och förtydliganden speciella för vår förening.
- Sopsortering av matavfall har införts. Matavfallet läggs i en särskild påse som sedan sorteras optiskt på sopstationen. För 2025 förbereder styrelsen för insamling i soprummet med plastkärl och återvinning av kartonger, plast, metall, glas, tidningar, matavfall och restavfall.
- En uppfällbar plattformshiss har monterats i källartrappan upp mot gatan. En medlem hade ansökt om handikapp hiss vilket beviljades av kommunen. Det är kommunen som står för kostnaderna.
- Ombyggnadsavtal har tagits fram som medlemmar måste godkänna vid större renoveringar.
- Båda hissarna har blivit godkända vid den årliga kontrollen av HSAB.

Samtliga större åtgärder har föregåtts av utvärdering av flera anbud för att säkerställa att en god kvalitet till ett rimligt pris uppnås samt uppföljning efteråt.

Styrelsens arbete har även omfattat information och eventuell nyckelhantering inför de åtgärder som krävt tillgång till medlemmarnas lägenheter. Vidare har styrelsen haft möten med nya medlemmar och administration av upplåtelser i andra hand samt medverkat vid kontroll av medlemmars renoveringar. Styrelsen har avtal med en teknisk konsult som deltar som föreningens representant vid ombyggnation hos medlemmar.

Föreningen har lån på totalt 1,35 miljoner. Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 15%. Tidigare höjningar skedde 2020 med 5% och 2016 med 15%. Styrelsen bedömer föreningens långsiktiga ekonomi som god.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Föreningens styrelse utsågs vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-23.

Ernst Westman	ordförande
Kristina Lundström	sekreterare
Robert Windborne-Brown	ledamot
Johan Frestadius	ledamot
Ben Engel	ledamot
Robert Rudin	ledamot
Alice Widlund	suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda möten.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Anders Ingves	ordinarie internrevisor
Pål Alfvegren	suppleant internrevisor

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2025 består av Christina Messick (sammankallande) och Annika Alfvegren.

Arbetsgrupper

Frivilliga arbetsgrupper som kan initiera och genomföra olika arbetsuppgifter och på det sättet stödja styrelsen finns. Det finns fyra arbetsgrupper; Festkommitté, Trädgård, Teknik och Underhåll. De är öppna att gå in och ur för föreningens medlemmar.

Föreningen har även engagerat sig i "Lützengatans vänner", ett nätverk bestående av bostadsrättsföreningar på Lützengatan. Syftet är att öka trivselen för boende på Lützengatan. Det första projektet handlar om plantering av blommor och buskar i rabatterna på södra sidan av gatan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Musketören 12 med adress Lützengatan 6-8, 115 20 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1923 och består av ett gathus med två gårdsflyglar, innehåller 40 st bostadslägenheter med en total yta om 2 981 kvm med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
Antal	2	28	7	1	2	40
S:a yta	59	1 713	770	120	319	2 981

På entréplan finns ett barnvagnsförråd med låst dörr.

I källarplanet finns lägenhetsförråd, tvättstuga, soprum med återvinningskärl, cykeluppställning, styrelserum, rum för trädgårdsredskap, toalett, bastu med dusch och redskap. Det finns även rum för elskåp, hissmaskin, vattencentral samt fjärrvärmecentral. En av fastighetens två hissar är nerdragen till källaren och en handikapp hiss är monterad vid källartrappan upp till gatan. Dessutom finns en lokal om 37 kvm som vid räkenskapsårets utgång var uthyrd som kontor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna måste enligt stadgarna teckna en egen hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg för egen lägenhet samt lösöre i bostad och förråd.

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 174 603 000 kr (föregående år 174 603 000 kr) fördelat enligt nedan:

Tkr	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	44 000	603	44 603
Mark	130 000	0	130 000
Summor	174 000	603	174 603

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Fastigheten genomgick en genomgripande renovering under 1989/90.

Vindslägenheterna är byggda 1989/90. För mer detaljer se föreningens underhållsplan.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Yttertak	Målad plåt	Nytt tak	1989/90
Fasad	Puts	Renovering	1989/90
Fönster	2-glas, trä	Renovering	1989/90
Lägenhetsdörrar		Nya säkerhetsdörrar	1989/90
VA-stammar		Utbyte av VA-stammar, grenrör	1989/90
Elstigare		Renovering elsystem, nya stigare	1989/90
Trapphus	2 st	Renovering, målning	1989/90
Fjärrvärme		Installation	1995
Bastu		Nybyggnation	2001
Trapphus	2 st	Ommålning	2004
Balkonger		Renovering, 11 st	2009
Balkonger		Nybyggnation 8 st + 2 st franska fönster	2010 + 2014
Fönster	Mot gården	Ommålning och reparation	2013
Yttertak		Ommålning	2014
Fasad	Mot gården	Renovering, målning av flyglar	2015
Fönster	Mot gatan	Ommålning och reparation	2016
Fasad	Mot gatan	Ommålning av höger burspråk	2016
Belysning	Plan 5, NB	Uppdatering av belysning	2017
Trädgård		Upprustning	2017/2018
Källare		Nya vertikala rörstammar	2019
Källare		Rörstammar under bottenplattan relinade	2019
Kungsbalkong	Mot gården	Nytt tätskikt	2020
Källare		Nya ventiler i radiatorsystemet	2020
Källare		Nytt styrdon (DUC) på fjärrvärmecentralen	2020
Källare		Ny utetemperaturgivare med ny placering	2020
Källare		Nytt låssystem (EVVA nycklar)	2020
Källare		Upprustning av lokal för uthyrning	2021
Källare		Målning av källargång och tvättstuga	2021
Hiss uppgång 8		Ny hiss exklusive hisskorg	2022
Yttertak		Nya infästningar för takstegar	2022
Yttertak		Ommålning	2024
Handikapphiss		Vid källartrappan	2024

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till ca 207 tkr (föregående år ca 100 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 281 tkr (föregående år ca 347 tkr), se vidare Not 4.

Följande investering har gjorts under året:

En ny dörrautomatik och handikapp hiss har installerats i källartrappan för att underlätta in- och utgång för handikappade. Investeringen finansierades i huvudsak genom bidrag (335 625 SEK) från Stadsbyggnadskontoret.

Framtida utveckling och planerade aktiviteter

Styrelsen ser det som viktigt att arbeta med förebyggande underhåll för att förhindra stora kostnader i framtiden och för att ha en attraktiv fastighet. Föreningen har en Underhållsplan för åren 2025-2055 som styrelsen regelbundet går igenom.

Förutom det löpande underhållet omfattar planen för 2025-2026 bl a följande aktiviteter:

- Fortsatt genomgång av fastighetens värmesystem med uppföljning av värmekostnader och intrimning av systemet. Energikostnaden är föreningens största kostnadspost.
- Inspektion/byte av radiatorventiler i lägenheterna under någon av de närmaste åren.
- Förbättring av ventilationen i fastigheten.
- Rengöring och målning av muren i trädgården i samråd med grannfastigheten.
- Bättringsmålning av fönster mot gården.
- Målning av plåtnederkanten på balkonger mot gården.
- Putsning av fasaden vid terrasserna mot gatan samt förhindra regnvatten från taket ovanför.
- Kontroll och översyn av gasledningar.
- Målning av trädgårdsmöbler.

Medverkan i föreningen

I föreningens stadgar i 6 § står det: ”En bostadsrättshavare har ansvar för att solidariskt delta i drift, skötsel och vidareutveckling av fastigheten. Detta kan ske genom aktivt deltagande i styrelsearbetet, olika kommittéer, projekt och speciella uppdrag från styrelsen.”

Styrelsen vill påminna om detta och vikten av ansvarstagande och aktiva medlemmar i en bostadsrättsförening. Fler behöver hjälpas åt att förvalta föreningens fina fastighet.

Vid en föreningsstämma antogs en rekommendation att varje lägenhetsinnehavare har ansvar för att vara aktiv i föreningen genom att inneha någon funktionärspost vartannat år, t.ex. i styrelsen, valberedningen, revisorsgruppen eller i någon av de arbetsgrupper som finns. Arbetsgrupperna kan genomföra olika arbetsuppgifter eller projekt och på det sättet stödja styrelsen.

Styrelsen vill särskilt tacka de medlemmar som under året medverkat för att driva olika projekt för föreningen.

Energideklaration

Energideklaration utfördes 2019-05-07 av ACC Byggkonsulter AB. Huset använder 148 kWh/m² och år, varav värme står för 84%, varmvatten för 11% och fastighetsel för 5%. Referensvärden för liknande byggnader är 162 kWh/m² och år och krav vid uppförande av nybyggnad är 85 kWh/m² och år. Nästa energideklaration ska göras inom 10 år.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av POS Fastighetsvård AB.

Fastighetsstädning har ombesörjts av Pure Maintenance Stockholm AB per februari månad och därefter av Mickes fönsterputs och städ AB (”Optimal Trappstädning”).

Gårdsskötsel har ombesörjts av föreningens medlemmar samt Två Smålänningar AB.

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 1 348 750 kr (föregående år 1 398 750 kr). Uttagna och ställda panter 5 060 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen kan kontaktas per epost: styrelsen@musketoren12.se samt via E-grannar för medlemmar.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelse

Samtliga 40 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 10 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Förvärvare, ej tidigare medlemmar i föreningen, har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Andrahandsupplåtelse tillåts i regel endast under en begränsad tid om upp till två år och om medlemmen har giltiga skäl därtill. All upplåtelse skall godkännas av styrelsen i enlighet med stadgarna och föreningens riktlinjer för andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2024	2023
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	52	52
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 8	- 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	53	52

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 851 873	1 604 921	1 592 415	1 570 785
Resultat efter finansiella poster	- 123 284	- 197 042	105 029	- 153 056
Balansomslutning	6 844 435	6 780 431	7 064 851	7 015 071
Kassa och bank	535 973	703 807	895 170	739 747
Soliditet (%)	70	72	71	70
Skuldkvot	0,7	0,8	1,0	1,1
Skuldsättning kr/m ² (BR)	452	469	571	571
Skuldsättning kr/m ² (tot)	447	464	564	564
Belåningsgrad (%)	1	1	1	1,5
Räntekänslighet (%)	0,8	0,9	1,2	1,2
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, genomsnitt	569	495	495	495
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	90	88	89	93
Energikostnad kr/m ² (tot)	235	218	205	201
Sparande kr/m ² (tot)	90	87	136	56

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2024-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.
Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.
Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.
Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Upplysning vid förlust

Årets förlust är huvudsakligen orsakad av underhållskostnader samt höjningar av vissa driftskostnader. Budgeten beräknas ge ett något bättre resultat 2025. Fastigheten är även lågt belånad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summor
Belopp vid årets ingång	8 767 804	8 536 537	805 900	-13 025 278	-197 042	4 887 921
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			523 809	-523 809		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-347 735	347 735		
Balanseras i ny räkning				-197 042	197 042	
Årets resultat					-123 284	-123 284
Belopp vid årets utgång	8 767 804	8 536 537	981 974	-13 398 394	-123 284	4 764 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 398 394
Årets resultat	- 123 284
Summa	- 13 521 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% av taxvärde)	523 809
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 281 810
Balanseras i ny räkning	- 13 763 677
Summa	- 13 521 678

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges. Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

Resultaträkning

	Not	2024	2023
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 851 873	1 604 921
Övriga rörelseintäkter	2	<u>26 681</u>	<u>73 597</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 878 554	1 678 518
 <i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 1 437 858	- 1 220 152
Underhållskostnader	4	- 281 810	- 347 735
Övriga externa kostnader	5	- 125 894	- 162 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 112 231</u>	<u>- 112 231</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 957 793	- 1 842 152
 <i>Rörelseresultat</i>		- 79 239	- 163 634
 <i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 835	647
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 49 880</u>	<u>- 34 055</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 44 045	- 33 408
 <i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 123 284	- 197 042
 <i>Årets resultat</i>		- 123 284	- 197 042

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 14	5 852 087	5 958 043
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>18 750</u>	<u>25 025</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 870 837	5 983 068
 Summa anläggningstillgångar		 5 870 837	 5 983 068
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 229
Övriga fordringar		15 836	17 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>421 789</u>	<u>72 535</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		437 625	93 556
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	<u>535 973</u>	<u>703 807</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		535 973	703 807
 Summa omsättningstillgångar		 973 598	 797 363
SUMMA TILLGÅNGAR		6 844 435	6 780 431

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 304 341	17 304 341
Fond för yttre underhåll		<u>981 974</u>	<u>805 900</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		18 286 315	18 110 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 13 398 394	- 13 025 278
Årets resultat		<u>- 123 284</u>	<u>- 197 042</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 13 521 678	- 13 222 320
SUMMA EGET KAPITAL		4 764 637	4 887 921
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	10	13 000	0
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	<u>1 000 000</u>	<u>348 750</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 013 000	348 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	348 750	1 050 000
Leverantörsskulder		388 098	107 669
Skatteskulder	12	12 206	20 202
Övriga skulder		0	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>317 744</u>	<u>335 889</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 066 798	1 543 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 844 435	6 780 431

Kassaflödesanalys

	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	- 79 239	- 163 634
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>112 231</u>	<u>112 231</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	32 992	- 51 403
Erhållen ränta och utdelning	5 835	647
Erlagd ränta	- 49 880	- 34 055
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 11 053	- 84 811
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning (-) Minskning (+) av kortfr. Fordringar	- 344 069	- 19 174
Ökning (+) Minskning (-) av kortfr. Skulder	<u>- 476 962</u>	<u>980 372</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 821 031	961 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 832 084	876 387
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 832 084	876 387
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	0	78 500
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>664 250</u>	<u>- 1 146 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	664 250	- 1 067 750
Årets kassaflöde	- 167 834	- 191 363
Likvida medel vid årets början	<u>703 807</u>	<u>895 170</u>
Likvida medel vid årets slut	535 973	703 807
(varav placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 523 809 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Avskrivningar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	50 år
Fastighetsförbättring, balkonger	50 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	1 695 624	1 473 610
Hysesintäkter lokal, kabelskåp och förråd	156 249	155 311
Hysesrabatt/förlust lokal	0	- 24 000
Summa	1 851 873	1 604 921

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten samt bredband och kabel-TV basutbud.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 377
Brandkontoret utdelning	17 573	16 500
Erhållet elstöd	0	13 682
Fakturerade juristkostnader	0	30 000
Ersättning för skada trapphus	3 500	0
Överlåtelseavgifter	5 608	5 038
Summa	26 681	73 597

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	90 304	93 789
Hisstillsyn	10 401	7 619
Elavgifter	63 142	72 474
Fjärrvärme	553 104	511 196
Sotning	16 620	4 488
Vatten	92 244	73 796
Städning	58 283	81 035
Renhållning hushållssopor	125 277	99 192
Renhållning grovsopor	9 803	0
Löpande reparationer	174 397	77 764
Reparationer hiss	33 248	23 109
Övriga fastighetskostnader	7 484	8 107
Fastighetsavgift/-skatt	71 230	69 590
Fastighetsförsäkring	56 542	53 413
Kabel-TV och bredband	75 779	44 580
Summa	1 437 858	1 220 152

Not 4 Underhållskostnader	2024	2023
Hissrenovering	0	347 735
OVK-besiktning	20 125	0
Plåtarbeten och målning av tak	222 500	0
Tätning av takskarvar ovan balkonger mot gatan	16 875	0
Ommålning och renovering av källartoalett	21 010	0
Brf's del av investering hiss källare	1 300	0
Summa	281 810	347 735

Not 5 Övriga externa kostnader	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	57 831	52 970
Revision	21 000	20 746
Övriga förvaltningskostnader	44 400	31 283
Bankavgifter	2 663	2 972
Advokatkostnader	0	54 063
Summa	125 894	162 034

Not 6 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 349 550	9 349 550
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	9 349 550	9 349 550
Ingående avskrivningar	- 3 391 507	- 3 285 551
Årets avskrivningar	<u>- 105 956</u>	<u>- 105 956</u>
Utgående avskrivningar	- 3 497 463	- 3 391 507
Redovisat värde	5 852 087	5 958 043

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	44 603 000	44 603 000
Mark	<u>130 000 000</u>	<u>130 000 000</u>
Summa	174 603 000	174 603 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 350	122 350
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	122 350	122 350
Ingående avskrivningar	- 97 325	- 91 050
Årets avskrivningar	<u>- 6 275</u>	<u>- 6 275</u>
Utgående avskrivningar	- 103 600	- 97 325
Redovisat värde	18 750	25 025

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Hisstillsyn per juni	4 938	4 938
Kabel-TV o. bredband per mars	22 196	11 055
Upplupet bidrag service-hiss	335 625	0
Fastighetsförsäkring per dec	59 030	56 542
Summa	421 789	72 535

Not 9 Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	130 280	403 365
Handelsbanken e-kapitalkonto	405 693	300 442
Summa	535 973	703 807

Not 10 Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition lokal Greta (inbet 240930)	13 000	0
Summa	13 000	0

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,04	2026-03-01 2 år	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	3,93	2025-12-01 3 år	50 000	348 750	398 750
Summa			50 000	1 348 750	1 398 750
varav långfristig del				1 000 000	348 750
varav kortfristig del				348 750	1 050 000

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	1%	1%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	452	469

Not 12 Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	0	66 790
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	69 590	69 590
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2024	71 230	0
Inbetald preliminärskatt	- 128 614	- 116 178
Summa	12 206	20 202

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	72 487	76 708
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 995	3 500
Upplupen kostnad elavgifter	6 344	8 018
Upplupen kostnad städning	0	6 212
Upplupen bankavgift	0	145
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	34 106	28 864
Upplupen kostnad grovsophämtning	9 803	0
Upplupen ränta	4 264	834
Förutbetald förrådshyra	0	4 800
Förutbetalda avgifter och hyror	163 745	187 808
Beräknad upplupen kostnad revision	20 000	19 000
Summa	317 744	335 889

Not 14 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000
Summa ställda säkerheter	5 060 000	5 060 000

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

.....
Ernst Westman
Ordförande

.....
Kristina Lundström

.....
Robert Windborne-Brown

.....
Johan Frestadius

.....
Ben Engel

.....
Robert Rudin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

.....
Anders Ingves
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Musketören 12

Org.nr 716419-2937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Musketören 12 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.



Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag. 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 misstag, utformar 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, förfalskning, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Musketören 12 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, dag enligt digital signatur

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Anders Ingves
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 15:48

SENT BY OWNER:

Johanna Nordström · 22.04.2025 10:51

DOCUMENT ID:

ryzs50AVkee

ENVELOPE ID:

Bkcq_ANkgg-ryzs50AVkee

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2024 - Brf Musketören 12.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROBERT RUDIN robert.c.rudin@gmail.com	Signed	22.04.2025 11:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/05/25)
	Authenticated	22.04.2025 11:01	Low	IP: 37.67.144.34
BEN ENGEL benengel53@hotmail.com	Signed	22.04.2025 11:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/02/27)
	Authenticated	22.04.2025 11:16	Low	IP: 213.66.140.164
Ernst Lennart Westman ernst.westman@microzeal.se	Signed	22.04.2025 11:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/10/25)
	Authenticated	22.04.2025 11:45	Low	IP: 88.20.58.83
Gunnel Kristina Lundström kri.lundstrom@telia.com	Signed	22.04.2025 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/06/09)
	Authenticated	22.04.2025 11:37	Low	IP: 80.217.146.13
JOHAN FRESTADIUS johan@frestadius.com	Signed	22.04.2025 12:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1951/08/09)
	Authenticated	22.04.2025 12:49	Low	IP: 80.217.146.10
Anders Ingves	Signed	22.04.2025 13:59	Touch Sign	IP: 213.204.50.98
	Authenticated	22.04.2025 13:57	Low	IP: 213.204.50.98
Robert George Windborne-Brown robert.windborne@windborne.se	Signed	22.04.2025 14:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1943/02/21)
	Authenticated	22.04.2025 14:58	Low	IP: 94.234.74.159
Claes Mikael Jennel	Signed	22.04.2025 15:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
mikael.jennel@bakertilystockholm.se	Authenticated	22.04.2025 15:47	Low	IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed