

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 248-202504231517-736169.pdf

Storlek: 324107 byte

Hashvärde SHA256:

d1f143e70f1cface30bbbd731b98b896bde8b04b1cb2e02e6bb743559188cb08

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

KJELL HELLSTRAND

Signerat med BankID 2025-04-23 15:25 Ref: 019662d2-31c0-7eec-8912-7ae58e738204

Eva Charlotta Elisabet Wannholm

Signerat med BankID 2025-04-23 15:31 Ref: 019662d8-98a9-789f-a871-4be8762e4d28

KRISTIAN KALLENBERG

Signerat med BankID 2025-04-23 15:52 Ref: 019662eb-e463-7e62-acf6-be44a8cbd5a2

Fredrika Alexandra Sophie Ingeborg Catharina Allard

Signerat med BankID 2025-04-23 20:12 Ref: 019663d9-d266-7cd9-8b4f-4687e73601c7

CHRISTER ERIKSSON

Signerat med BankID 2025-04-24 16:12 Ref: 01966823-b37d-7b52-a7a7-5ddc8d865a3f

Årsredovisning

för

BRF Mörsaren

769617-7059

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Mörsaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-14 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mörsaren 5	2024	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Brf Mörsaren 5 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar. Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 119 kvadratmeter, varav 1035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 84 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter varav 21 med bostadsrätt, 2 hyreslägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok
17	6

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta (kvm)
Kiropraktor	32
Byggentreprenör	52

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringar.
Föreningen är ej frivilligt momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades under 2024. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fasighetsskötsel	POS Fastigheter
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio/Vattenfall
Hissar	Hissen AB
Sophantering	Stockholm vatten och avlopp
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd

2024

Sopnedkast stängdes Sopskåp byggdes mot gata
Målning av entré och trapphus
Ny armatur i entré
6 köksstammar bytta (avlopp/vatten)
1 badrum stambyttes (avlopp/vatten)
Grävarbete och plantering av trädgårdshäck
Framtagande av underhållsplan

2023

OVK

Radonmätning

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Mörsaren 5, förvärvade fastigheten Mörsaren 5, per 8 maj 2024. Under året har nödvändiga avtal för husets förvaltning och skötsel tecknats. Styrande dokument rörande byggnation i medlems lägenhet, uthyrning och trivsel har tagits fram och kommunicerats till medlemmarna. Efter ombildning har två ytterligare tidigare hyresrätter upplåtits med bostadsrätt.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll, kommer att genomföras enligt tidplan dvs under 2027 om inte renoveringar eller ombyggnationer kräver att det görs tidigare.

Energideklaration görs var 10:e år, nästa genomförs enligt tidplan dvs under 2033.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att optimera föreningens ekonomi och begränsa framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 21 st.

Antalet medlemmar vid årets start 25

Antalet medlemmar vid årets slut 26

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Kristian Kallenberg	Ordförande
Fredrika Allard	Ledamot
Charlotta Wannholm	Ledamot
Kjell Hellstrand	Ledamot

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda sammanträden sedan beslut om köp fattades på köpstämman, 2024-02-22 jämte flera informella möten och kontinuerlig dialog via email och telefon.

Revisor

Christer Ericsson

Auktoriserad revisor

Crowe Osborne AB

Valberedning

Lena Blixt

Stämmor

Föreningen förvärvade fastigheten 8 maj 2024. Köpstämman 2024-02-22.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024
Nettoomsättning	653
Resultat efter finansiella poster	-5
Soliditet (%)	84,1
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	421
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	2 803
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	2 502
Sparande per kvm (kr/kvm)	213
Räntekänslighet (%)	6,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i årsavgiften ingår värme, vatten.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 4 597 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 192 947 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 188 350 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivningarna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Lånen var under året 2 800 000 kronor, se not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 688 433	1 393 800	0	71 082 233
Årets resultat			-4 597	-4 597
Belopp vid årets utgång	69 688 433	1 393 800	-4 597	71 077 636

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-4 597
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 682
i ny räkning överföres	-92 279
	-4 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	2	653 446
Övriga rörelseintäkter	3	13 754
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		667 200
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	4	-408 582
Övriga externa kostnader	5	-100 407
Personalkostnader	6	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 947
Summa rörelsekostnader		-701 936
Rörelseresultat		-34 736
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 496
Summa finansiella poster		30 139
Resultat efter finansiella poster		-4 597
Resultat före skatt		-4 597
Årets resultat		-4 597

Balansräkning

Not

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 9	73 125 036
Pågående arbete	7	285 106
Summa materiella anläggningstillgångar		73 410 142

Summa anläggningstillgångar

73 410 142

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	181 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 516
Summa kortfristiga fordringar	207 164

Kassa och bank

Kassa och bank	10 935 430
Summa kassa och bank	10 935 430
Summa omsättningstillgångar	11 142 594

SUMMA TILLGÅNGAR

84 552 736

Balansräkning

Not

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		71 082 233
Summa bundet eget kapital		71 082 233
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-4 597
Summa fritt eget kapital		-4 597
Summa eget kapital		71 077 636
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 800 000
Leverantörsskulder		319 719
Övriga skulder		10 002 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 558
Summa kortfristiga skulder		13 475 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 552 736

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-34 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		192 947
Erhållen ränta		105 635
Erlagd ränta		-75 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		188 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete		-285 106
Förändring av kundfordringar		-181 648
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 516
Förändring av leverantörsskulder		319 719
Förändring av kortfristiga skulder		10 355 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 371 181
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-73 317 983
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-73 317 983
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgift		71 082 233
Upptagna lån		2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		73 882 233
Årets kassaflöde		10 935 431
Likvida medel vid årets slut		10 935 431



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, K3 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna efter gällande underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Kassaflödesanalysen har upprättas enligt indirekt metod.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Anläggningstillgångar

Byggnaden är uppdelad i nedan komponenter med avskrivningstider mellan 10-100 år:

Stomme	67 %
Tak	10 %
Fasad	10 %
Hiss	5 %
Fönster	1,5 %
Dörrar	1,5 %
Ventilation	3 %
Installationer	2 %
	100 %
Nya tillgångar	-----
Trapphusmålning	15 år

Not 2 Nettoomsättning

2024

Årsavgifter	420 659
Hyror bostäder	184 916
Hyror lokaler	47 854
Öresutjämning	17
	653 446

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten

Not 3 Övriga rörelseintäkter

2024

Överlåtelse - och pantavgift	13 754
	13 754

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

2024

Kabel-tv	-4 120
Städning	-3 775
El	-15 939
Värme	-112 728
Vatten och avlopp	-50 651
Sophämtning	-25 654
Markytor/trädgård	-8 060
Fastighetsskatt	-26 987
Övriga reparationer	-97 901
Övriga kostnader	-44 411
Hisservice	-2 441
Fastighetsförsäkring	-15 915
	-408 582

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

2024

Revisionsarvoden	-25 000
Rådgivning	-50 000
Fastighetsförvaltning	-21 125
Möteskostnader	-1 356
Bankkostnader	-2 745
Övriga kostnader	-181
	-100 407

Not 6 Personalkostnader

	2024
Styrelsearvode	0
	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark	
Byggnader	22 805 446
Mark	50 512 537
	73 317 983
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	0
Årets avskrivningar	-192 947
Vid årets slut	-192 947
Planenligt restvärde vid årets slut	73 125 036
Taxeringsvärde	
Byggnad	16 801 000
Mark	38 000 000
	54 801 000
Uppdelning av taxeringsvärde	
Bostäder	54 400 000
Lokaler	401 000
	54 801 000
Pågående arbete	
Stammar	285 106

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	3,407	2025-05-08	2 800 000
			2 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 800 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 9 Ställda säkerheter

2024-12-31

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag
Fastighetsinteckning

19 000 000
19 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En lägenhet (tidigare hyresrätt) har upplåtits med bostadsrätt. Kvarvarande hyresrätter i fastigheten: 1 st. bostad, samt två st hyreslokaler i källare.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Kallenberg
Ordförande

Fredrika Allard

Charlotta Wannholm

Kjell Hellstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Ericsson
Auktoriserad revisor