

Årsredovisning 2024

Brf Mörsaren 2

769601-4971



 **nabo**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Dränering runt huset på fastigheten med tillhörande markarbete och utbyte av avlopp källare
Renovering tvättstuga och källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet	Bahnhof
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret 2024 har inga väsentliga förändringar skett i föreningens ekonomi. Föreningen har fortsatt med löpande amorteringar av sina lån, och de rörliga räntorna har minskat under året i takt med marknadsutvecklingen. Föreningens ekonomi är därmed stabil, och styrelsen fortsätter att arbeta för en långsiktig och hållbar förvaltning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen förlängt avtalet med vår ekonomiska förvaltare, Nabo, fram till den 31 december 2026. Vi har även förlängt vårt försäkringsavtal med Länsförsäkringar Stockholm, vilket säkerställer fortsatt trygghet och stabilitet för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	24 016 510	-	-	24 016 510
Upplåtelseavgifter	2 049 792	-	-	2 049 792
Fond, yttre underhåll	1 449 234	-	-1 261 845	187 389
Balanserat resultat	-2 060 308	-3 806 733	1 261 845	-4 605 195
Årets resultat	-3 806 733	3 806 733	5 679	5 679
Eget kapital	21 648 496	0	5 679	21 654 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 605 195
Årets resultat	5 679
Totalt	-4 599 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	187 389
Balanseras i ny räkning	-4 786 906
	-4 599 517

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 482 680	27 704 752
Summa materiella anläggningstillgångar		27 482 680	27 704 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 482 680	27 704 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 017	18 985
Övriga fordringar	13	286 673	228 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 237	64 686
Summa kortfristiga fordringar		363 927	312 663
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 436	3 686
Summa kassa och bank		2 436	3 686
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		366 363	316 349
SUMMA TILLGÅNGAR		27 849 043	28 021 101

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	299 876	-3 530 663
-----------------	---------	------------

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar	222 072	222 072
---------------------	---------	---------

	521 948	-3 308 591
--	---------	------------

Erhållen ränta	109	6 190
----------------	-----	-------

Erlagd ränta	-295 171	-281 933
--------------	----------	----------

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 886	-3 584 334
--	---------	------------

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 780	-25 397
---	-------	---------

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 852	100 795
--	---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 814	-3 508 936
--	---------	------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
--	---	---

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	200 000
--------------	---	---------

Amortering av lån	-120 020	-89 265
-------------------	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 020	110 735
---	----------	---------

ÅRETS KASSAFLÖDE	56 794	-3 398 201
------------------	--------	------------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	227 029	3 625 230
--------------------------------	---------	-----------

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	283 823	227 029
------------------------------	---------	---------

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 138 188	958 500
Hysesintäkter, lokaler	17 186	16 134
Hysesintäkter, p-platser	101 140	66 346
Övriga intäkter	19 838	15 890
Kabel-TV/Bredband	46 800	10 800
Intäktsreduktion	0	-2 081
Summa	1 323 152	1 065 589

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Elprisstöd	0	11 722
Övriga intäkter	-49	0
Försäkringsersättning	0	82 644
Övriga rörelseintäkter	771	0
Summa	720	94 366

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	3 868	222 339
Städning	8 550	33 000
Besiktning och service	38 223	35 812
Trädgårdsarbete	3 291	279
Summa	53 933	291 430

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	750	40 666
Tvättstuga	0	2 780
Soprum/miljöanläggning	0	16 500
Dörrar och lås/porttele	0	6 675
VA	0	41 318
Värme	4 075	0
El	5 660	0
Försäkringsärende/vattenskada	19 579	118 448
Temp. rep und eller projekt	0	8 400
Summa	30 064	234 787

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	294 276	282 107
Övriga räntekostnader	30	153
Summa	294 306	282 260

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 920 762	31 920 762
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 920 762	31 920 762
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 216 010	-3 993 938
Årets avskrivning	-222 072	-222 072
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 438 082	-4 216 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 482 680	27 704 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 780 000</i>	<i>11 780 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 463 000	18 463 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
Summa	62 463 000	62 463 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 286	5 649
Nabo Klientmedelskonto	281 386	217 184
Borgo	0	6 158
Summa	286 673	228 992

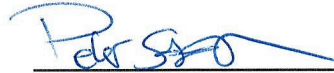
Underskrifter

Stockholm ~~27/4~~, 2025 - 04 - 27

Ort och datum



Lisa Niles
Ordförande



Peter Ivan Söderström
Styrelseledamot, kassör



Annie Nordström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - 04 - 28



Riitta Pesio
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 2, organisationsnummer 769601-4971.

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Mörsaren 2 för **räkenskapsåret 2024** (2024-01-01 - 2024-12-31). Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, utan arbetat i enlighet och för föreningens bästa.

Jag rekommenderar föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2025-04-28



Riitta Pesio
Internrevisor