

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-16 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-06-01.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun.

Fastigheten

Fastigheten utgörs av 4 552 kvm mark, boytan är ca 7 549 kvm fördelade över två bostadshus.

Köpekontrakt för fastigheten, Upplands Väsby Vilunda 19:10, tecknades 2017-12-01.

Bostadsrättsföreningen består av 127 lägenheter.

Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2025-09-30.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

Jack Eliasstam	Ordförande	2024-01-01 - 2024-12-31
Daniel Abrahamsson	Ledamot	2024-01-01 - 2024-12-31
Ferdous Hardani	Ledamot	2024-01-01 - 2024-12-31
Amit Kumar	Ledamot	2024-01-01 - 2024-12-31
Bengt Söderman	Ledamot	2024-01-01 - 2024-06-03
Daniella Eghtedari	Suppleant	2024-01-01 - 2024-06-03
Lovisa Karlsson	Suppleant	2024-01-01 - 2024-06-03
Bertil Bångman	Suppleant	2024-06-04 - 2024-12-31
Tobias Tegemo	Suppleant	2024-06-04 - 2024-12-31

Jorge Luis Yurivilca Peña	Valberedare	2024-06-04 - 2024-12-31
---------------------------	-------------	-------------------------

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2024 haft sju protokollförda styrelsemöten, och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls 2024-06-04.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt Brf 2024-01-01 - 2024-03-31 och av Nordstaden från 2024-04-01.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 179

Antal medlemmar vid årets slut: 180

Under året har 14 överlåtelse skett, samt att styrelsen har beviljat 15 andrahandsuthyrningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5% i oktober pga höjda räntekostnader.

Ett av föreningens tre lån flyttades till Danske Bank i september.

Föreningens elavtal har gått över till rörligt pris i oktober.

Nuvarande städfirma avslutar sina tjänster 2024-12-31.

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 259 482	6 952 865	6 891 423	6 391 934
Resultat efter finansiella poster	-3 083 424	-780 859	-1 388 358	-1 370 591
Soliditet (%)	72,00	72,00	73,00	73,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	888	778	748	753
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	84	79	73
Skuldsättning (kr/kvm)	15 072	15 162	15 220	15 297
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 072	15 162	15 220	15 297
Sparande (kr/kvm)	-22	283	202	205
Räntekänslighet (%)	17	19	20	25
Energikostnad (kr/kvm)	258	218	203	190

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7 549 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 7 549 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat. Den huvudsakliga orsaken till detta negativa resultat är ökade räntekostnader.

En annan avgörande faktor bakom det negativa resultatet är föreningens avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som återspeglar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte en faktisk minskning av pengar i föreningens kassa. Bortsett från avskrivningarna, uppvisar föreningen ett resultat på -170 460 kr.

Sparandet för 2024 understiger föreningens långsiktigt beräknade underhållsbehov per kvadratmeter. För att närma sig ett sparande i linje med det långsiktiga underhållsbehovet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5% fr.om. oktober 2024. Vidare förväntar sig styrelsen ytterligare en höjning av årsavgifterna under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	310 445 000	1 253 053	-4 390 311	-780 859
Omföring av fg resultat			-780 859	780 859
Avsättning till yttre underhållsfond		857 000	-857 000	
Årets resultat				-3 083 424
Belopp vid årets utgång	310 445 000	2 110 053	-6 028 170	-3 083 424

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel:

Balanserat resultat	-6 028 170
Årets resultat	-3 083 424
	-9 111 594

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	857 000
Balanseras i ny räkning	-9 968 594
	-9 111 594

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 259 482	6 952 865
Övriga rörelseintäkter		469	18 350
Summa rörelseintäkter		7 259 951	6 971 215
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 834 478	-3 439 448
Övriga externa kostnader		-310 885	-239 715
Personalkostnader		-147 789	-217 379
Avskrivningar		-2 912 964	-2 914 542
Summa rörelsekostnader		-7 206 116	-6 811 084
Rörelseresultat		53 835	160 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		142 203	78 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 279 462	-1 019 027
Summa finansiella poster		-3 137 259	-940 990
Resultat efter finansiella poster		-3 083 424	-780 859
Resultat före skatt		-3 083 424	-780 859
Årets resultat		-3 083 424	-780 859

BALANSRÄKNING

Not2024-12-312023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	412 802 505	415 715 469
Summa materiella anläggningstillgångar		412 802 505	415 715 469
Summa anläggningstillgångar		412 802 505	415 715 469

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 227	10 334
Övriga fordringar		24 002	107 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	282 638	1 207 979
Summa kortfristiga fordringar		389 867	1 325 565
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 672 997	6 142 264
Summa kassa och bank		5 672 997	6 142 264
Summa omsättningstillgångar		6 062 864	7 467 829
SUMMA TILLGÅNGAR		418 865 369	423 183 298

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

310 445 000

2 110 053

312 555 053

-6 028 170

-3 083 424

-9 111 594

303 443 459

6

0

0

6

113 779 150

569 623

93 100

105 630

7

874 407

115 421 910

418 865 369

310 445 000

1 253 053

311 698 053

-4 390 311

-780 859

-5 171 170

306 526 883

37 958 662

37 958 662

76 498 326

1 217 428

93 100

71 676

817 223

78 697 753

423 183 298

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		53 835	160 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 912 964	2 914 542
Erhållen ränta mm		142 203	78 037
Erlagd ränta		-3 279 462	-1 019 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-170 460	2 133 683
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-72 893	-4 045
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 008 591	-841 616
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-647 805	974 455
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		91 137	-117 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten		208 570	2 145 212
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-677 838	-435 753
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-677 838	-435 753
Förändring av likvida medel		-469 268	1 709 459
Likvida medel vid årets början		6 142 264	4 432 805
Likvida medel vid årets slut		5 672 997	6 142 264

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	6 330 756	5 871 143
Intäkt Garage	502 508	715 092
Debiterade elkostnader	337 277	312 599
Överlåtelseavgifter	18 629	14 443
Pantsättningsavgifter	12 987	6 573
Andrahandsuthyrningsavgift	54 985	30 864
Debiterade förseningsavgifter	2 220	2 160
Övriga debiterade kostnader	120	-9
	<u>7 259 482</u>	<u>6 952 865</u>

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel, materialkost	143 566	396 308
	Städning enligt avtal	302 595	154 595
	Övriga driftskostnader	2 994	12 712
	Nycklar, lås, postfack m.m	19 502	10 626
	Hiss	186 852	187 957
	Ventilation	62 623	1 775
	Ventilationskontroll, OVK	79 625	0
	Bevakningskostnader	27 772	31 054
	Elkostnad	770 962	618 849
	Fjärrvärme	744 137	656 006
	Vatten och avlopp	428 819	368 405
	Sophämtning och grovsopor	258 173	198 458
	Fastighetsförsäkringar	97 887	83 116
	Hemsida	2 235	3 352
	Triple Play	53 172	153 286
	Fastighetsskatt	46 550	46 550
	Förbrukningsinventarier/material	5 113	393
	Bygglovskostnader	0	1 875
	Reparation och underhåll	169 304	4 454
	Hyra laddboxar	86 840	108 550
	Brandlarm	0	12 000
	Dörr- & portservice	41 729	15 911
	Udermätning förbrukningsmedia (IMD)	28 728	24 192
	Försäkringsskador	0	43 703
	Bredband	153 924	102 102
	Telekostnader och porttelefon	0	13 323
	Vinterunderhåll	15 750	1 188
	Trädgård	50 401	54 346
	Extern tillsyn och besikning	55 225	134 362
		3 834 478	3 439 448

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	426 645 000	426 645 000
	Utgående anskaffningsvärden	426 645 000	426 645 000
	Ingående avskrivningar	-10 929 531	-8 014 989
	Årets avskrivningar	-2 912 964	-2 914 542
	Utgående avskrivningar	-13 842 495	-10 929 531
	Redovisat värde	412 802 505	415 715 469
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	36 000 000	36 000 000
	Byggnader	165 655 000	165 655 000
		201 655 000	201 655 000

Bostadsrättsföreningen Messingsröret

Org.nr. 769633-9667

NOTER

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförvaltning	0	106 384
	Ekonomisk förvaltning	135 900	42 119
	Försäkring	86 371	69 097
	Bredband	38 481	47 279
	Parkering	10 485	173 931
	Amortering och ränta	0	769 169
	Securitas	1 744	0
	Hemsida	1 117	0
	Bostadsrätterna	8 540	0
		282 638	1 207 979

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder		
	SBAB 31374308, 2025-08-15	0	37 958 662
	Kortfristiga skulder		
	SBAB 31374251, 2025-08-15, 3,99%	37 910 244	38 152 329
	SBAB 31374308, 2025-08-15, 1,16%	37 910 245	193 668
	SBAB 31374111	0	38 152 329
	Danske Bank 1302-01-54391, 2025-09-25, 2,90%	37 958 661	0
	Summa	113 779 150	114 456 988

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 113 779 150 kr.
Planerad amortering 2025 uppgår till 581 004 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgå till 110 874 130 kr.

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Revisionsarvode	25 000	20 279
	El	85 466	58 658
	Fjärrvärme	94 380	96 899
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	587 816	499 159
	Avfall	0	4 237
	Styrelsearvode och sociala avgifter	0	137 991
	Fastighetsskötsel	41 594	0
	Trädgårdsskötsel	5 163	0
	Säkra	34 988	0
		874 407	817 223

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	116 200 000	116 200 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

NOTER

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

UNDERSKRIFTER

Undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jack Eliasstam

Daniel Abrahamsson

Ferdous Hardani

Amit Kumar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2025



Brf Messingsröret Årsredovisning 2024.pdf

(380219 byte)
SHA-512: 30be695c741fb37136e016d242b881dc3b8ec
20676dd0d269e5e5bfc69e8ea13e2e6cad55ffcb7ac9fd
386d88fc00f7719a0026630615f6a90e3dfc4566d3909

Underskrifter

2025-05-03 12:11:57 (CET)



Amit Kumar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 15:38:40 (CET)



Daniel Abrahamsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 00:36:03 (CET)



Ferdous Hardani

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 00:05:30 (CET)



Jack Eliasstam

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 10:19:10 (CET)



Mikael Magnus Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c7411d49facbb328149f476993cc45f633c7fc18c5f6eec934e040e8b0ef19a3de6f276f86e07f232b2671569791b5c6873ff1c16594367cd537965119663386



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.