

Årsredovisning
för
Brf Musköten i Norrköping
716402-5830

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Brf Musköten i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen består av 67 bostadslägenheter och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229) och utgör därmed en äkta förening.

Föreningens mark innehas med äganderätt. Föreningens äganderätt har del i gemensamhetsanläggning i Norrköping Musköten ga:1 som är en gårdsanläggning omfattande förbindelseleder, trädgårds- och lekanordningar och belysningsanordningar.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under de gångna 12 månaderna haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Vald tom stämman

Kenneth Persson	ordförande	2025
Daniel Öhman	vice ordförande	2025
Ann Sjögren	kassaansvarig	2026
Sara Sjöberg	sekreterare	2025
Sandra Tell Norström	ledamot	2025
Anna Sandstedt	ledamot	2026
Per Lönn	ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Lennart Hansson	suppleant	2025
Klara Lindroth	suppleant	2025
Helen Bolin	suppleant	2025

Auktoriserade revisorer

Ola Jakobsson - ordinarie revisor

Mats Bergkvist - revisorssuppleant

Valberedningen

Jakob Eriksson (sammankallande)

Maria Hörman

Gunnel Andersson

Övriga funktionärer under året:

Ansvariga

Övernattningsrum/
och föreningslokal

Tvättstugor

Bastu/gym

Hobbyrum

Gemenskapsdagar

Maarit Pajala, Anna Sandstedt

Styrelsen

Astrid Wilsby

Tobias Wastesson

Gunnar Andersson

Verksamhetsberättelse

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls senast 2024-05-30. Styrelsen har under 2024 hållit 11 dokumenterade sammanträden och därutöver löpande kontakter mellan styrelsens medlemmar.

Förvaltning

Vikan Ekonomi Norrköping AB har under året biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Fastigheter

Föreningen är ägare av följande fastigheter:

<u>Beteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställd</u>	<u>Ant lgh</u>	<u>Ant lokaler</u>
Musköten 24	Plankgatan 8,12, 14	1985	35	
	Plankgatan 10			1 lokal
Musköten 18	Smedjegatan 11-13	1945	22	
Musköten 17	Smedjegatan 15-17	1985	10	

Dessutom arrenderar föreningen Marielund 1:5 av kommunen där 36 parkeringsplatser finns.

Totalt 67 lägenheter, om sammanlagt 4.408,5 kvm, som fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rum och kök
35 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Vid årsskiftet 2024-12-31 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

1 st Lokal om 310 kvm uthyres till Norrköpings Kommun.

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse skett varvid följande personer avflyttat respektive antagits som nya medlemmar:

<u>Lgh</u>	<u>Lämnat oss har:</u>	<u>Nya boende är:</u>
22	Oscar Björklund	Carlo Hanna
36	Nobar Bedros	Jaffar Azeez

Samtliga nya medlemmar hälsas varmt välkomna till föreningen.

Årsavgifter

1 februari skedde en avgiftshöjning av månadsavgiften med 8%. Årsavgifterna per kvm har varit 713 kronor och är nu 770 kronor.

Styrelsen har ordet

Även året 2024 har präglats av lågkonjunktur och ökade räntekostnader i samband med omsättning av föreningens lån. Styrelsen har arbetat för att hålla nere kostnaderna, men såg under 2023 och fattade då också beslut om höjning av månadsavgiften om 8% vilket trädde i kraft 1 februari 2024. Framåt kommer ytterligare justering av månadsavgiften att behöva göras. Styrelsen har kunnat se att de maskiner i tvättstugorna som under 2022 och 2023 byttes ut har gett resultat i form av minskade energikostnader. Däremot har föreningens intäkter för elen minskat med anledning av det låga elpriset, men sopsorteringen har genererat pengar in till föreningen.

Under 2024 har styrelsen tecknat nytt avtal med Telenor gällande bredband och TV. Det nya avtalet som gäller från 2025 kommer att sänka föreningens kostnad för TV och Bredband med ca 30 000kr/år.

Under 2024 drabbades föreningen av flera inbrott i källare och i övernattningsrummet. Med anledning av det installerades inbrottskydd på samtliga entré- och källardörrar på Plankgatan, liksom en ny säkerhetsdörr till övernattningsrummet. Under en period ronderade vaktbolag i källaren kvälls- och nattetid. Styrelsen fattade även beslut om att testa det digitala låssystemet iLoq på trädgårdsförrådet, föreningslokalen, föreningslokalens kök, föreningslokalens förråd, kontoret, porten till Smedjegatan 9 samt vicevärdens förråd med ökad säkerhet och trygghet som syfte, och för att utvärdera låssystemet. Styrelsen har även tecknat avtal med LA Jour & Säkerhet AB.

Det spända världsläget har satt skyddsrum på tapeten, och skyddsrummet har besiktigats varpå det fick några anmärkningar. Styrelsen arbetar aktivt med att åtgärda anmärkningarna, och ser på vad styrelsen själva kan göra för att spara pengar och vilka tjänster som behöver köpas in.

Styrelsen önskar se ökat engagemang och delaktighet i bostadsrättsföreningen, och med anledning av det fattade styrelsen beslut att starta upp höstens gemenskapsdag med inbjudan till gemensam frukost för att locka fler att komma. Styrelsen har även bett boende komma in med förslag gällande upprustning av gården efter förskolans nedläggning.

Större åtgärder och händelser i fastigheten under året

Norrköping kommuns hyresavtal gällande lokalen som använts till den numera nedlagda förskolan Musköten löpte till sista december 2024. Styrelsen har sett på olika alternativ för lokalerna, och ingick hyresavtal med Kostym & Mask Scandinavia AB från och med den 1/1 2025. Hyresavtalet är på 3 år med 9 månaders uppsägning.

Birdstop har monterats runt solcellerna, för att förebygga den olägenhet som blir till följd när fåglar tar sig in under solcellerna för att bo.

Medlemsaktiviteter

Gemensamhetsdagar med höst- och vårstädningar har arrangerats. Varmt tack till alla som deltagit och till er som ansvarat för dessa. Ett särskilt tack till städgeneral Gunnar Andersson. I december hölls även en Glöggafton.

Vi tackar också alla övriga för sitt ideella engagemang i föreningen.

Förslag till resultatdisposition

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 016	3 804	3 812	3 719
Resultat efter finansiella poster	-9	-18	458	-141
Soliditet (%)	10	9	9	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	764	713	713	713
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 690	4 780	4 882	5 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 020	5 116	5 226	5 351
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	117	213	74
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	229	247	223
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	77	77	80

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat vilket är hänförligt till avskrivningar av byggnad och inventarier, föreningens kassaflöde är för året positivt. Framtida ekonomiska åtaganden är att avgifterna ska höjas med 2% i juni 2025.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	785 701	1 203 053	468 329	-18 154	2 438 929
Disposition av föregående års resultat:			-18 154	18 154	0
Årets resultat				-9 376	-9 376
Belopp vid årets utgång	785 701	1 203 053	450 175	-9 376	2 429 553

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	450 175
årets förlust	-9 376
	440 799

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	156 432
i ny räkning överföres	284 367
	440 799

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 016 286	3 804 227
Övriga rörelseintäkter		11 731	86 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 028 017	3 890 323
Rörelsekostnader			
Löpande periodiskt underhåll	3	-304 545	-425 129
Driftskostnader	4	-2 009 282	-1 976 815
Övriga externa kostnader		-35 963	-8 935
Fastighetsskatt		-138 650	-135 656
Personalkostnader	5, 6	-148 718	-143 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-577 194	-570 340
Summa rörelsekostnader		-3 214 352	-3 259 875
Rörelseresultat		813 666	630 448
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 346	34 713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 388	-683 315
Summa finansiella poster		-823 042	-648 602
Resultat efter finansiella poster		-9 376	-18 154
Resultat före skatt		-9 376	-18 154
Årets resultat		-9 376	-18 154

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 789 170	21 173 869
Inventarier, verktyg och installationer	8	819 416	956 966
Summa materiella anläggningstillgångar		21 608 586	22 130 835
Summa anläggningstillgångar		21 608 586	22 130 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 909	161 546
Övriga fordringar		1 057	4 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	252 902	271 304
Summa kortfristiga fordringar		260 868	437 802
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 405 156	3 105 156
Summa kortfristiga placeringar		3 405 156	3 105 156
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297 143	605 669
Summa kassa och bank		297 143	605 669
Summa omsättningstillgångar		3 963 167	4 148 627
SUMMA TILLGÅNGAR		25 571 753	26 279 462

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

785 701

785 701

Fond för yttre underhåll

1 203 053

1 203 053

Summa bundet eget kapital

1 988 754

1 988 754

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

450 175

468 328

Årets resultat

-9 376

-18 154

Summa fritt eget kapital

440 799

450 174

Summa eget kapital

2 429 553

2 438 928

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12, 13,
14

21 745 670

22 116 235

Summa långfristiga skulder

21 745 670

22 116 235

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

385 464

437 580

Leverantörsskulder

264 041

425 558

Medlemmars reparationsfond

143 138

143 138

Skatteskulder

6 353

3 957

Övriga skulder

71 869

59 656

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

525 665

654 410

Summa kortfristiga skulder

1 396 530

1 724 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 571 753

26 279 462

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-9 376	-18 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	577 194	570 340
Betald skatt	2 396	3 232

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

570 214 555 418

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-154 637	-16 259
Förändring av kortfristiga fordringar	31 571	197 441
Förändring av leverantörsskulder	-161 517	188 192
Förändring av kortfristiga skulder	-46 272	-50 873

Kassaflöde från den löpande verksamheten

239 359 873 919

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-54 945	-265 150
---	---------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-54 945 -265 150

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-492 941	-483 350
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-492 941 -483 350

Årets kassaflöde

-308 527 125 419

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	605 669	480 250
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

297 142 605 669

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	72 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder, p-platser, förråd	3 564 730	3 326 909
Hyra förskola	418 322	427 624
Pantsättningsavgifter	570	4 200
Övriga rörelseintäkter	44 395	131 590
	4 028 017	3 890 323

Not 3 Löpande och periodiskt underhåll

	2024	2023
Skötsel och underhåll mark	26 721	39 229
Reparation och underhåll tvättstugeutrustning	4 119	3 791
Övriga reparationer och underhåll byggnad	259 224	382 109
Reparation och underhåll hissar	14 481	0
	304 545	425 129

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Tomträttsavgifter	116 903	114 610
Fastighetsförsäkring	77 150	69 630
Förvaltning	147 742	139 748
Kabel-TV	60 734	42 811
Bredband, gruppanslutning	122 107	135 191
Revisionskostnader	51 129	30 569
Vatten	192 488	208 483
El	179 937	170 301
Fjärrvärme	546 044	537 970
Sophantering	141 786	123 077
Fastighetsskötsel	176 653	203 467
Städning	116 945	112 702
Övriga driftskostnader	79 664	88 257
	2 009 282	1 976 816

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0,5	0,5

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2024	2023
Styrelsearvoden	101 874	105 056
Löner	25 582	18 600
Sociala avgifter	21 261	19 344
	148 717	143 000

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 878 674	30 878 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 878 674	30 878 674
Ingående avskrivningar	-9 704 805	-9 320 106
Årets avskrivningar	-384 699	-384 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 089 504	-9 704 805
Utgående redovisat värde	20 789 170	21 173 869

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 678 261	1 413 111
Inköp	54 945	265 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 733 206	1 678 261
Ingående avskrivningar	-721 295	-535 654
Årets avskrivningar	-192 495	-185 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-913 790	-721 295
Utgående redovisat värde	819 416	956 966

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	69 629	77 150
Förutbetalt bredband	10 902	15 183
Upplupen intäkt gemensam el	31 723	34 579
Bostadsrätterna	6 750	6 750
Parkering 2023	119 241	116 903
Underhåll	14 657	20 739
	252 902	271 304

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Namn			
Fonder Handelsbanken	3 405 156	3 405 156	4 182 557
	3 405 156	3 405 156	4 182 557

Under räkenskapsåret har man placerat ytterligare 300 000 kr.

Not 11 Lånsammanställning

Låneinstitut	Lånenr	Konverteringsdag	Belopp	Ränta %
Stadshypotek	246061	2025-01-30	4 655 794	3,708
Stadshypotek	818539	2025-01-13	1 931 984	4,250
Stadshypotek	240398	2025-12-30	2 994 546	3,68
Stadshypotek	246062	2025-01-30	738 400	3,708
Stadshypotek	246116	2025-01-30	2 497 201	3,708
Stadshypotek	264079	2025-04-01	790 000	3,8
Stadshypotek	123230	2026-06-30	3 116 472	1,23
Stadshypotek	250259	2025-03-06	1 233 489	3,498
Stadshypotek	278100	2025-09-30	988 248	3,26
Stadshypotek	254380	2025-04-08	1 400 000	4,088
Stadshypotek	292534	2026-12-30	1 785 000	3,280
			22 131 134	

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 203 814	20 365 915
	20 203 814	20 365 915

Not 13 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 22 131 134 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 745 670	22 116 235
	21 745 670	22 116 235
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	385 464	437 580
	385 464	437 580

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 919 200	31 919 200
	31 919 200	31 919 200

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-125 973	-115 448
Förutbetalda hyror och avgifter	-331 692	-382 328
Skuld övriga kostnader, förutbetalda intäkter	-68 000	-156 632
	-525 665	-654 408

Norrköping

Kenneth Persson
ordförande

Per Lönn
ledamot

Sara Sjöberg
ledamot

Ann Sjögren
ledamot

Daniel Öhman
ledamot

Maria Sandstedt
ledamot

Sandra Norström
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546751041

Dokument

05 ÅR Brf Musköten i Norrköping 2024

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2025-05-14 13:49:08 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-05-22 21:16:47 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Anna Sandstedt (AS1)

sandstedt.mac@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA ANNA CHRISTINA SANDSTEDT"

Signerade 2025-05-22 21:14:25 CEST (+0200)

Sandra Tell Norström (STN)

sandra.t.n@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA EVELINA TELL NORSTRÖM"

Signerade 2025-05-14 20:18:11 CEST (+0200)

Daniel Öhman (DÖ)

b.daniel.ohman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL ÖHMAN"

Signerade 2025-05-21 20:09:22 CEST (+0200)

Ann Sjögren (AS2)

annsjogren59@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SJÖGREN"

Signerade 2025-05-22 13:38:04 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546751041

Sara Sjöberg (SS)
sekreterare@muskoten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA SJÖBERG"
Signerade 2025-05-18 19:11:44 CEST (+0200)

Per Lönn (PL)
perlonn@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olov Lönn"
Signerade 2025-05-14 21:41:50 CEST (+0200)

Kenneth Persson (KP)
ordforande@muskoten.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kenneth Persson"
Signerade 2025-05-16 08:27:11 CEST (+0200)

Ola Jakobsson (OJ)
ola.jakobsson@especto.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JAKOBSSON"
Signerade 2025-05-22 21:16:47 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

