

Årsredovisning för

Brf Mörbygården

716416-6410

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-26 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomst skattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme samt el i gemensamma utrymmen. Vatten och hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Mörby 1:304	1979	Vallentuna

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1979 och består av 45 radhus.

Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 364 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom IF skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning				
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	4	-	21	20

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning har skötts av Norrorts Boservice AB.

Teknisk förvaltning har skötts av inhyrda entreprenörer.

Fastighetsskatt

Fastigheten består av småhus, vilket innebär att fastighetsskatten beräknas till det lägsta av 0,75% av taxeringsvärdet eller 9 525 kr per hus och år.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 (5) överlåts.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 21 maj 2024 bestått av:

Markus Fredenvall	Ledamot, ordförande
Rickard Ekström	Ledamot
Tobias Modin	Ledamot
Daniel Jansson	Ledamot
Midia Asinger	Ledamot
Lena Forsström	Suppleant
Tobias Högberg	Suppleant

Revisorer:

Andreas Karlsson	Forvis Mazars AB	Ordinarie Extern
------------------	------------------	------------------

Styrelsen har under året hållit 12 (13) protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under 2024

Våra tak har nått sin förväntade livslängd. Efter en grundlig besiktning har vi dock konstaterat att underlagspapp och läkt är i gott skick. Vi har därför valt att, i stället för att byta hela taken, tvätta och ytbehandla takpannorna. Detta förlänger takens livslängd med 5-10 år. Detta arbete utfördes under sommaren.

Vi har bytt träpanel, sockel och regler på ett antal förråd som var i dåligt skick. Efter utvärdering kommer vi att fortsätta detta arbete på fler förråd under 2025.

Även expansionskärlet för fjärrvärmens byttes under året.

En kamerainspektion av avloppsstammarna har genomförts, och glädjande nog visar de sig vara i relativt gott skick.

Förberedande arbete för att förnya lekplatsen har inletts. Gammal lekutrustning har demonterats, och vi räknar med att iordningställa en helt ny lekplats under 2025.

Radonmätningen som utfördes vintern 2023-2024 gav i stort sett tillfredsställande resultat. Ett fåtal lägenheter behöver ytterligare kontrollmätning under våren 2025.

Amorteringar för lånen på totalt 120 000 kr har gjorts under året.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	616	571	571	571
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 540	1 567	1 972	2 000
Lån/kvm totalyta (kr)	1 540	1 567	1 972	2 000
Nettoomsättning (tkr)	2 866	2 630	2 580	2 578
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	201	202	180	184
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	109	91	58	98
Räntekänslighet	2	3	3	4
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	93,8	94,8	96,6	96,7
Genomsnittlig låneränta (%)	3,60	2,20	1,50	1,43
Soliditet, %	49,5	52,7	47,4	46,6
Resultat efter finansiella poster	-1 136 832	211 901	65 713	243 381

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på underhållsarbetet med föreningens tak. Finansieringen har skett via kassan och föreningen har en fortsatt god ekonomi.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	2 033 769	5 153 836	906 204	211 901
Disposition av föregående års resultat		195 000	16 901	-211 901
Årets resultat				-1 136 832
Belopp vid årets utgång	2 033 769	5 348 836	923 105	-1 136 832

Resultatdisposition

balanserat resultat	923 105
årets resultat	-1 136 832
reservering till fond för yttre underhåll	-734 332
ianspråkstagande från yttre fonden	1 425 099
	477 040

disponeras för	
överföring till balanserat resultat	477 040

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	2 866 126	2 629 498
Summa intäkter		2 866 126	2 629 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 414 760	-1 941 880
Övriga externa kostnader		-120 703	-100 995
Personalkostnader	3	-100 553	-97 739
Avskrivningar		-185 990	-185 990
Summa rörelsekostnader		-3 822 006	-2 326 604
Rörelseresultat		-955 880	302 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter		60 945	59 175
Räntekostnader		-241 897	-150 168
Summa finansiella poster		-180 952	-90 993
Årets resultat		-1 136 832	211 901

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	12 232 555	12 418 545
Inventarier	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 232 555	12 418 545
Summa anläggningstillgångar		12 232 555	12 418 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 268	10
Förutbetalda kostnader	6	169 545	159 251
Summa kortfristiga fordringar		179 813	159 261
Kassa och Bank			
Kassa och bank		2 055 835	3 180 562
Summa kassa och bank		2 055 835	3 180 562
Summa omsättningstillgångar		2 235 648	3 339 823
SUMMA TILLGÅNGAR		14 468 203	15 758 368

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 033 769	2 033 769
Fond för yttre underhåll		5 348 836	5 153 836
Summa bundet eget kapital		7 382 605	7 187 605
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		923 105	906 204
Årets resultat		-1 136 832	211 901
Summa fritt eget kapital		-213 727	1 118 105
Summa eget kapital		7 168 878	8 305 710
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	-	4 340 000
Summa långfristiga skulder		-	4 340 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld av fastighetslån	7	6 720 000	2 500 000
Leverantörsskulder		179 737	180 954
Övriga kortfristiga skulder		13 171	20 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	386 417	411 079
Summa kortfristiga skulder		7 299 325	3 112 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 468 203	15 758 368

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-955 881	302 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	185 990	185 990
Erhållen ränta	60 945	59 175
Betald ränta	-241 896	-150 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-950 842	397 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 552	-88 752
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-33 333	235 706
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 004 727	544 845
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-1 766 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 766 000
Årets kassaflöde	-1 124 727	-1 221 155
Likvida medel vid årets början	3 180 562	4 401 717
Likvida medel vid årets slut	2 055 835	3 180 562

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följandet avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar

Avskrivning på byggnad sker med 1 % per år och avskrivningar på inventarier med 30 % per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 938 328	1 938 528
Uppvärmning	750 319	552 924
Hysesintäkter	103 092	100 481
El	73 970	26 940
Övriga intäkter	417	10 625
	2 866 126	2 629 498

Not 2 Driftskostnader

Löpande underhåll	122 065	78 532
Underhåll enligt plan	1 425 099	-
Snöröjning/fastighetsskötsel	210 809	203 239
El	113 255	100 970
Värme	724 739	736 744
Vatten	37 071	43 566
Sophämtning	106 862	112 186
Fastighetsförsäkring	115 289	121 083
Bredbandsavgift	132 135	127 181
Övriga driftskostnader	800	800
Fastighetsskatt	426 636	417 579
	3 414 760	1 941 880

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	78 746	72 450
Sociala avgifter	21 807	20 094
Övriga styrelsekostnader	-	5 195
	100 553	97 739

Not 4 Byggnader och Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	17 232 542	17 232 542
	17 232 542	17 232 542
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 283 997	-5 098 007
Årets avskrivningar enligt plan	-185 990	-185 990
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 469 987	-5 283 997
Utgående bokfört värde	11 762 555	11 948 545
Mark	470 000	470 000
Summa Byggnader och Mark	12 232 555	12 418 545
Taxeringsvärde byggnader	37 536 000	39 086 000
Taxeringsvärde mark	33 210 000	25 650 000
	70 746 000	64 736 000

Not 5 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde antennanläggning	231 955	231 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	231 955	231 955
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-231 955	-231 955
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkringspremie	48 367	47 576
Allente	34 328	31 740
Handelsbanken	51 945	61 619
Övriga interimfordringar	34 905	18 316
	169 545	159 251

Not 7 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Stadshypotek	1,47 %	2025-03-01	2 340 000	2 340 000
Stadshypotek	3,60 %	2025-10-30	2 380 000	2 500 000
Stadshypotek	4,73 %	2025-10-30	2 000 000	2 000 000
			6 720 000	6 840 000
Kortfristig del av lång skuld *			-6 720 000	-2 500 000
			-	4 340 000

*Lån som ska omsättas inom 12 månader räknas som kortfristig skuld

Fastighetsinteckningar	15 501 800	15 501 800
------------------------	------------	------------

Not 8 Upplupna kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	220 059	216 545
Fjärrvärme	94 663	106 405
Upplupen ränta	22 672	37 075
Övriga interimsskulder	49 023	51 054
	<u>386 417</u>	<u>411 079</u>

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 1 april 2025 höjs årsavgiften med 12,5 %.

Vallentuna den dag som framgår av elektroniska signaturer

Markus Fredenvall
Ordförande

Rickard Ekström
Ledamot

Tobias Modin
Ledamot

Daniel Jansson
Ledamot

Midia Asinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturer

Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor, Forvis Mazars AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

DANIEL JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 2485a700977313[...]49693212a029c

IP: 192.36.xxx.xxx

2025-04-04 07:57:45 UTC



RICKARD EKSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 46294e44f4254c[...]a53d1a845cd14

IP: 185.183.xxx.xxx

2025-04-06 11:57:36 UTC



Tobias Modin

Styrelseledamot

Serienummer: d4300f2c0e4d3d[...]02e955a3b4ac2

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-07 04:56:29 UTC



MIDIA ASINGER

Styrelseledamot

Serienummer: 6a1d38a8259436[...]18dc9fdd41806

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-07 06:17:40 UTC



Nils Markus Fredenvall

Styrelseledamot

Serienummer: 2ac1e574ec3d21[...]1a0a4bf81070f

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-07 15:05:49 UTC



Erik Andreas Karlsson

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: bdfe864b37d454[...]468c2b54be218

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-04-07 15:51:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.