

Årsredovisning
för
Brf Mosebacke 5

769619-4476

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Mosebacke 5 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012-03-22 och förvaltar 10 lägenheter på fastighet Mosebacke 5 på Valhallagatan 5 i Norrtälje. Föreningen innehar marken med äganderätt. Det finns en undehållsplan uppdaterad 2024.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Brf Mosebacke 5 har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en lägenhet överlåtits.

Föreningen har rörliga lån på 5029 tkr där räntorna toppade i början av året och föll mot årets slut där kostnaden endast minskade med en mindre del på grund av fördröjningen med 3 månader som gäller vid bankens omskrivning av lånen. Resterande lån på 4750 tkr är placerat till en ränta på 1,10% till och med september 2026.

Garagedörren krånglar ibland men har fungerat hjälpligt i ytterligare ett år och på längre sikt kan en ny dörr behöva anskaffas till en uppskattad kostnad på ca. 100 tkr.

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Flera arbetsmöten har förekommit samt täta mail- och telefonkontakter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	645	636	628	627
Resultat efter finansiella poster	-157	-71	-48	-25
Soliditet (%)	69,8	69,8	69,9	69,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 669	11 721	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 669	11 721	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-11	28	0	0
Räntekänslighet (%)	16,8	17,2	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	194	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	86,7	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	693	680	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas från år 2023.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband. El ingår inte. Boytan är 838kvm.

Upplysning vid förlust

Under 2025 förväntas den totala räntekostnaden minska med minst 60tkr.

För att ytterliggare stärka upp ekonomin så har styrelsen även diskuterat en möjlig avgiftshöjning med ca 5% under 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 763 100	37 698	-514 978	-71 426	23 214 394
Disposition av föregående års resultat:		12 566	-58 860	71 426	25 132
Årets resultat				-157 250	-157 250
Belopp vid årets utgång	23 763 100	50 264	-573 838	-157 250	23 082 276

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-624 103
årets förlust	-157 250
	-781 353

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	12 566
i ny räkning överföres	-793 919
	-781 353

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2, 3		
Nettoomsättning		645 204	636 342
Övriga rörelseintäkter		0	21 098
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		645 204	657 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-307 441	-290 034
Underhållskostnader		-32 500	0
Övriga externa kostnader		-65 004	-53 373
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 813	-115 813
Summa rörelsekostnader		-520 757	-459 219
Rörelseresultat		124 447	198 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 697	-269 934
Summa finansiella poster		-281 697	-269 647
Resultat efter finansiella poster		-157 250	-71 426
Resultat före skatt		-157 250	-71 426
Årets resultat		-157 250	-71 426

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

32 635 602

32 751 414

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

32 635 602

32 751 414

Summa anläggningstillgångar

32 635 602

32 751 414

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 515

12 322

Summa kortfristiga fordringar

12 515

12 322

Kassa och bank

Kassa och bank

337 643

439 064

Summa kassa och bank

337 643

439 064

Summa omsättningstillgångar

350 158

451 386

SUMMA TILLGÅNGAR

32 985 760

33 202 800

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 763 100

23 763 100

Fond för yttre underhåll

50 264

37 698

Summa bundet eget kapital

23 813 364

23 800 798

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-624 103

-540 111

Årets resultat

-157 250

-71 426

Summa fritt eget kapital

-781 353

-611 537

Summa eget kapital

23 032 011

23 189 261

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

4 750 000

4 750 000

Summa långfristiga skulder

4 750 000

4 750 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 028 750

5 072 500

Leverantörsskulder

30 085

33 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

144 914

157 087

Summa kortfristiga skulder

5 203 749

5 263 539

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 985 760

33 202 800

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-157 250

-71 426

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

115 813

115 813

Betald skatt

0

6 659

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-41 437

51 046

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-193

-213

Förändring av leverantörsskulder

-3 867

12 433

Förändring av kortfristiga skulder

-12 174

45 519

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-57 671

108 785

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-43 750

-55 625

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-43 750

-55 625

Årets kassaflöde

-101 421

53 160

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

439 064

385 905

Likvida medel vid årets slut

337 643

439 065

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 samt (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 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.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
	23 000 000	23 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	581 004	569 742
Parkeringsintäkter	64 200	66 600
	645 204	636 342

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	21 098
	0	21 098

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel och värme	90 792	92 272
Vatten och avlopp	87 980	70 266
Städning och renhållning	51 601	50 767
Fastighetsförsäkringspremier	16 966	16 158
Datakommunikation	32 488	32 488
Trädgård & utemiljö	27 614	28 083
	307 441	290 034

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 790 880	33 790 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 790 880	33 790 880
Ingående avskrivningar	-1 039 466	-923 653
Årets avskrivningar	-115 813	-115 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 155 279	-1 039 466
Utgående redovisat värde	32 635 601	32 751 414
Taxeringsvärden byggnader	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärden mark	3 563 000	3 563 000
	19 163 000	19 163 000
Bokfört värde byggnader	21 930 679	22 046 099
Bokfört värde mark	10 699 030	10 699 030
	32 629 709	32 745 129

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 807	32 807
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 807	32 807
Ingående avskrivningar	-32 807	-32 807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 807	-32 807
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	4 750 000	4 750 000
	4 750 000	4 750 000

Lånesumman uppgår till totalt 9 778 750 kr. 5 028 750kr av dessa är kortfristiga lån då de löper på kortare tid än 1 år eller avses tecknas om under kommande år. Alla lån är amorteringsfria under 2025.

Norrtälje den 3 mars 2025



Stefan Dennevi
Ordförande



Marianne Conradi



Anders Waldenström

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mosebacke 5

Org.nr 769619-4476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mosebacke 5 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mosebacke 5 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 11 mars 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor