

Brf Mosebacke Torg
Org nr 769620-4218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Marcus Ras	Ordförande	2025
Joel Harsten	Ledamot	2025
Jelena Mirkovic	Ledamot	2025 (Avgått)
Per Sköld	Ledamot	2025
Cathrin Merino	Suppleant	2025
Dan Åhlström	Suppleant	2025

Föreningen har under året haft 13 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande styrelsemöte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-10.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young. Rolf Lindby valdes som internrevisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Johan Brånstad och Peter Sahlberg.

Föreningen äger fastigheten Fiskaren Större 18 i Stockholm kommun, omfattande 36 lägenheter.
Total boyta: 2 388 m². Byggnadsår 1883. Nybyggnadsår 1929. Värdeår 1970.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Under räkenskapsåret har 10 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Bostadsrätterna.

Trappstädning sköts av Smart förvaltning.
Styrelsen har avtal med MBF AB om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 7 procent 1 januari 2024.
- Rör i källare har åtgärdats på grund av slitage.
- Beställning av portsystem är underskrivet och ska installeras.
- Beslut om prissättning för andrahandsupplåtelser har fastställts och implementerats.
- Byte av försäkringsbolag för bättre villkor samt spara pengar.
- Takbesiktning har genomförts.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 917 055	1 789 644	1 664 772	1 666 499
Resultat efter finansiella poster	kr	-274 938	-189 137	-87 469	-587 843
Soliditet	%	87	86	86	86
Likviditet	%	178	235	185	89
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	790	738	690	690
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	797	745		
Skuldsättning per kvm	kr	4 257	4 466	4 466	4 466
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 257	4 466	4 466	4 466
Energikostnad per kvm	kr	274	254	237	210
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,4	6,0	6,5	6,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,3	6,0		
Sparande per kvm	kr	108	143	221	203
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,30	98,31		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2029. Föreningen arbetar aktivt med finansieringen av framtida underhållsåtgärder.

ÅRSSPECIFIKA POSTER

Under året har högre räntekostnader jämfört med tidigare år, tillsammans med ej planerade reparationer tillfälligt påverkat resultatet negativt.

SKULDSÄTTNING

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

POTENTIELLA UPPLÅTELSE

Föreningen har råvind som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

SUMMERING

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Kapital- tillskott</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balkong- fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	701 251	73 194 204	796 940	1 052 226	155 400	-6 847 854	-189 137
Reservering till fond för yttre underhåll				287 000		-287 000	
Reservering till balkongfond enligt debiteringslista					16 800	-16 800	
Ianspråktagande av yttre fond				-42 169		42 169	
Balansering av föregående års resultat						-189 137	189 137
Årets resultat							-274 938
Belopp vid årets utgång	701 251	73 194 204	796 940	1 297 057	172 200	-7 298 622	-274 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 298 622
Årets resultat	-274 938
	<u>-7 573 560</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	287 000
Reservering till balkongfond	16 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-22 266
I ny räkning balanseras	-7 855 094
	<u>-7 573 560</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-274 938
Dispositioner	-281 534
Årets resultat efter dispositioner	<u>-556 472</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 561 791

Underhållsplanen sträcker sig till år 2029 med en beräknat underhållsbehov om 288 tkr.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 917 055	1 789 644
Övriga rörelseintäkter	4	0	21 082
Summa rörelseintäkter		1 917 055	1 810 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 218 566	-1 130 964
Periodiskt underhåll	6	-22 266	-42 169
Övriga externa kostnader	7	-109 226	-99 189
Arvoden och personalkostnader	8	-43 693	-42 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-509 935	-509 935
Summa rörelsekostnader		-1 903 686	-1 824 796
Rörelseresultat		13 369	-14 070
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 843	11 247
Räntekostnader		-307 150	-186 314
Summa finansiella poster		-288 307	-175 067
Resultat efter finansiella poster		-274 938	-189 137
Årets resultat		-274 938	-189 137
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-274 938	-189 137
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		22 266	42 169
Reservering av medel för balkong		-16 800	-16 800
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-287 000	-287 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-556 472	-450 768

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	78 284 087	78 789 010
Inventarier, verktyg och installationer	11	40 094	45 106
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 324 181</u>	<u>78 834 116</u>
Summa anläggningstillgångar		78 324 181	78 834 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 032
Övriga fordringar	12	25 017	21 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 118	139 091
Klientmedel i SHB		914 397	1 041 142
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>980 532</u>	<u>1 206 599</u>
Summa omsättningstillgångar		980 532	1 206 599
Summa tillgångar		79 304 713	80 040 715

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

73 895 455

73 895 455

Kapitaltillskott

796 940

796 940

Fond för yttre underhåll

1 297 057

1 052 226

Balkongfond

172 200

155 400

Summa bundet eget kapital

76 161 652

75 900 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 298 622

-6 847 854

Årets resultat

-274 938

-189 137

Summa fritt eget kapital

-7 573 560

-7 036 991

Summa eget kapital

68 588 092

68 863 030

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

4 800 000

4 800 000

Summa långfristiga skulder

4 800 000

4 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

5 365 000

5 865 000

Leverantörsskulder

151 104

72 127

Skatteskulder

5 726

4 250

Övriga skulder

1 432

120

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

393 359

436 188

Summa kortfristiga skulder

5 916 621

6 377 685

Summa eget kapital och skulder

79 304 713

80 040 715

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	13 369	-14 070
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	509 935	509 935
Erhållen ränta	18 843	11 247
Erlagd ränta	-307 150	-186 314
	234 997	320 798
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	99 322	-35 424
Ökning/minskning leverantörsskulder	78 977	15 560
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-40 041	58 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	373 255	359 837
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-126 745	359 837
Likvida medel vid årets början	1 041 142	681 305
Likvida medel vid årets slut	914 397	1 041 142

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,0 %
Ombyggnad gård och källare	1,5 %
Tak	2,5 %
Byte av ventiler	5,0 %
Balkonger	1,0 %
Postfack	6,67 %
Brunn	5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen höja årsavgifterna med 7 procent från 1 januari 2025.

Efter räkenskapsårets slut har en överenskommelse avseende ersättning för skador på fastighetens till följd av byggnationer kopplat till Slussenprojektet upprättats. Ersättningen kommer utbetalas under början av 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 886 772	1 763 340
Tillägg balkong	16 800	16 800
Övriga intäkter	13 483	9 504
Brutto	1 917 055	1 789 644
Summa nettoomsättning	1 917 055	1 789 644

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för balkong debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Elstöd	0	21 082
Brutto	0	21 082
Summa nettoomsättning	<u>0</u>	<u>21 082</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	106 602	82 007
Reparationer, löpande underhåll	150 336	133 393
Elavgifter	90 980	104 552
Uppvärmning	448 004	397 234
Vatten och avlopp	115 912	105 568
Renhållning	107 583	83 492
Försäkringar	100 389	92 306
Kabel-TV / Internet	11 788	11 072
Övriga fastighetskostnader	28 293	64 136
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 680	57 204
Summa driftskostnader	<u>1 218 567</u>	<u>1 130 964</u>

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Högtrycksspolning	0	22 169
Renovering rökkanal	0	20 000
Låssystem	22 266	0
Summa periodiskt underhåll	<u>22 266</u>	<u>42 169</u>

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	494	419
Förlust hyresfordringar	4 592	0
Revision	22 500	16 000
Föreningsmöten	3 000	3 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 395	53 195
Övriga förvaltningskostnader	17 975	10 140
Konsultarvoden	0	11 165
Medlems- och föreningsavgifter	5 270	5 270
Summa övriga externa kostnader	109 226	99 189

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	33 247	33 247
Sociala kostnader	10 446	9 292
Summa arvoden, personalkostnader	43 693	42 539

Not 9 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 347	10 870
Övriga ränteintäkter	496	377
Summa finansiella intäkter	18 843	11 247

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250 613	45 250 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 250 613	45 250 613
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 416 946	-4 912 023
Årets avskrivningar	-504 923	-504 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 921 869	-5 416 946
Utgående planenligt värde	<u>39 328 744</u>	<u>39 833 667</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 955 343	38 955 343
Utgående planenligt värde	38 955 343	38 955 343
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>78 284 087</u>	<u>78 789 010</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	74 000 000
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>
	<u>108 000 000</u>	<u>108 000 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 178	75 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 178	75 178
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 072	-25 060
Årets avskrivningar	-5 012	-5 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 084	-30 072
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>40 094</u>	<u>45 106</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	21 777	21 334
Övriga fordringar	3 240	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>25 017</u>	<u>21 334</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	1,1	2026-05-20	4 800 000
Nordea Hypotek	3,28	2025-02-16	5 365 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 165 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
			-5 365 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			4 800 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			
			10 165 000

Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	12 800 000	12 800 000
Summa ställda säkerheter	12 800 000	12 800 000

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Marcus Ras
Ordförande

Joel Harsten

Per Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Rolf Lindby
Internrevisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOEL HARSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 09:08:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joel Harsten

Joel Harsten

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.170.220.10

MARCUS RAS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 19:48:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARCUS CHRISTIAAN
GUSTAF RAS

Marcus Ras

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.140.76.10

PER SKÖLD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 17:19:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER SKÖLD

Per Sköld

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 107.190.244.53

ROLF LINDBY Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-12 09:12:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Lindby

Rolf Lindby

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.198.39.70

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-13 09:02:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.99