

Styrelsen för Brf Mosshagestigen, med säte i Salem kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-16.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Mosshagen 1 2008-02-07. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 7 terrasshus, 9 punkthus, 28 flerfamiljshus, 15 radhuslängor med 4-5 hus i varje och 2 gruppboenden. Av totalt 359 lägenheter upplåts 313 med bostadsrätt och 46 med hyresrätt varav 10 utgör ett gruppboende. I fastigheten finns även 8 lokaler. Den totala boarean är 28 407 kvm och lokalarean 1 181 kvm. Föreningen disponerar 350 parkeringsplatser samt 2 MC-platser.

Lägenhetsfördelning:

37 st 1 rum och kök
87 st 2 rum och kök
113 st 3 rum och kök
102 st 4 rum och kök
20 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

På fastigheten finns två inskrivna servitut avseende kraftledning och gång- och cykelväg samt två ledningsrätter för vatten och avlopp samt tele.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2024 uppgick till 1 630 kr per lägenhet och 9 525 kr per småhusenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 473 776 000 kr, varav byggnadsvärdet är 311 144 000 kr och markvärdet är 162 632 000 kr. Värdeår är 1990 och 1991.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nacka New Fastighetsservice AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 valdes följande ledamöter och suppleanter:

Ledamöter	Magnus Winterfell	ordförande
	Jonas Åslev	
	Peter Malmström	
	Johannes Tsintziras	
	Daniel Saavedra	

Suppleanter	Gemma Doubledee
	Johan Malmström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Margareta Kleberg
BDO Mälardalen AB

Valberedning

Barbro Agnhage
Rita Jerjo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 440 (439) medlemmar. Under året har 18 (30) överlåtelse ägt rum och 2 (1) upplåtelse. 2 (2) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	30 065	28 724	27 201	27 322	26 743
Resultat efter finansiella poster	-10 557	-9 018	-8 092	-5 182	-2 459
Soliditet (%)	37,96	38,99	40,13	41,38	40,94
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,44	1,54	1,50	1,69
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 588	7 588	7 587	7 727	8 019
Lån/taxeringsvärde %	48,85	48,85	48,85	54,28	58,24
Belåningsgrad %	56,53	58,53	57,56	56,46	57,02
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	863	809	761	761	758
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 963	8 963	8 963	8 764	9 095
Sparande per kvm (kr/kvm)	-7	61	124	210	220
Räntekänslighet (%)	10,38	11,07	11,78	11,56	12,08
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	243	213	256	213	188
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71,90	70,38	70,06	69,39	70,56

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	161 133 700	45 057 056	7 289 383	-55 048 271	-9 017 689	149 414 179
Ökning av insatskapital	882 000	3 068 000				3 950 000
Disposition av föregående års resultat:			-1 663 073	-7 354 616	9 017 689	0
Årets resultat					-10 556 536	-10 556 536
Belopp vid årets utgång	162 015 700	48 125 056	5 626 310	-62 402 887	-10 556 536	142 807 643

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-62 402 887
årets förlust	-10 556 536
	-72 959 423

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
anspråk tas av fond för yttre underhåll	-3 522 072
i ny räkning överföres	-71 437 351
	-72 959 423

Upplysning förlust

I en bostadsrättsförening är likviditeten mer betydelsefull än årets resultat enligt resultaträkningen. Årets resultat exkl. avskrivningar ska räcka till planerat underhåll över tid och rimlig amortering. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Framtida underhållsbehov enligt underhållsplanen kommer att finansieras med planerade avgiftshöjningar och vid större underhåll kan även lån behöva tas. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna med 5 % från årsskiftet.

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Årsavgifter		21 617 227	20 276 068
Hysesintäkter	2	8 429 466	8 134 297
Övriga rörelseintäkter	3	18 957	391 248
Summa nettoomsättning		30 065 651	28 801 613

Rörelsens kostnader

Reparationer och underhåll		-3 167 329	-5 178 866
Periodiskt underhåll		-3 522 072	-3 663 073
Driftskostnader	4	-17 056 453	-12 352 854
Administrationskostnader	5	-1 832 536	-2 089 333
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-566 091	-707 696
Fastighetsskatt/avgift		-1 145 110	-1 117 405
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-27 289 591	-25 109 227

Avskrivning byggnad		-6 423 739	-6 423 739
Avskrivningar övrigt		-391 883	-726 758
Summa avskrivningar		-6 815 622	-7 150 497

Resultat före finansiella poster		-4 039 562	-3 458 111
---	--	-------------------	-------------------

Ränteintäkter		246 439	135 099
Räntekostnader på fastighetslån		-6 729 049	-5 677 144
Övriga räntekostnader		-34 364	-17 533
Summa kapitalnetto		-6 516 974	-5 559 578

Resultat efter finansiella poster		-10 556 536	-9 017 689
--	--	--------------------	-------------------

Årets resultat		-10 556 536	-9 017 689
-----------------------	--	--------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6, 7, 8	203 182 928	209 998 550
Mark		162 467 242	162 467 242
Summa materiella anläggningstillgångar		365 650 170	372 465 792
Summa anläggningstillgångar		365 650 170	372 465 792
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 714	11 302
Aktuella skattefordringar		0	873 858
Övriga fordringar	9	0	4 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	575 456	923 464
Avräkningskonto förvaltare		2 751 267	4 770 612
Summa kortfristiga fordringar		3 337 437	6 583 936
<i>Kassa och bank</i>		7 241 197	4 143 969
Summa omsättningstillgångar		10 578 633	10 727 905
SUMMA TILLGÅNGAR		376 228 803	383 193 697

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		210 140 756	206 190 756
Fond för yttre underhåll		5 626 310	7 289 383
Summa bundet eget kapital		215 767 066	213 480 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-62 402 887	-55 048 271
Årets resultat		-10 556 536	-9 017 689
Summa fritt eget kapital		-72 959 423	-64 065 960
Summa eget kapital		142 807 643	149 414 180
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	120 000 000	187 111 638
Summa långfristiga skulder		120 000 000	187 111 638
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	104 495 961	37 384 323
Depositionsavgifter		34 563	22 890
Leverantörsskulder		2 573 030	2 498 477
Aktuella skatteskulder		2 262 515	2 187 056
Övriga skulder	12	18 349	259 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 036 741	4 315 279
Summa kortfristiga skulder		113 421 160	46 667 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		376 228 803	383 193 697

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-10 556 536	-9 017 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 815 622	7 150 497
Förändring skatteskuld/fordran	75 459	90 114

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-3 665 455 -1 777 078

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	10 335	268 812
Förändring av kortfristiga fordringar	1 226 566	15 223
Förändring av leverantörsskulder	74 554	-647 950
Förändring av kortfristiga skulder	66 593 521	-41 154 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 239 520	-43 295 101

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-434 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-434 875

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	3 950 000	1 995 000
Förändring av långfristiga skulder	-67 111 638	42 080 477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 161 638	44 075 477

Årets kassaflöde

1 077 882 345 501

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8 914 581	8 569 080
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9 992 463	8 914 581

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) vilket är en förändring mot föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
Bostäder	3 885 549	4 017 962
P-plats	1 493 363	1 210 805
Garage	0	78
Lokaler	2 341 692	2 198 703
Bredband	699 201	696 837
Övriga hyresintäkter	9 912	9 912
Hyres- och avgiftsbortfall	-250	0
	8 429 467	8 134 297

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Värmeavgifter	13 000	13 000
Inkassoavgift	1 167	107 911
Avgift andrahandsupplåtelse	0	8 808
Betalningspåminnelse	1 680	1 380
Övriga intäkter	3 110	88 344
Elprisstöd	0	171 805
	18 957	391 248

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 034 530	0
Trädgårdsskötsel	3 432 137	1 038 353
Städkostnader	964 129	494 874
Snöröjning/sandning	453 242	782 631
Systematiskt brandskyddsarbete	6 968	2 336
Serviceavtal	166 410	164 088
Hisservice/besiktning	286 961	244 808
Portar	11 081	30 104
Besiktningsskostnader	52 772	285 053
Bevakningskostnader	37 258	12 233
Inköp av parkeringstjänster	4 269	1 313
Fastighetsel	1 017 251	831 589
Uppvärmning	4 494 829	4 148 994
Vatten och avlopp	1 676 481	1 341 691
Avfallshantering	1 751 713	1 311 018
Försäkringskostnader	323 786	309 596
Myndighetskrav	10 000	0
Bredband	1 214 464	1 213 972
Förbrukningsinventarier	83 265	84 885
Förbrukningsmaterial	28 373	4 073
Övriga driftskostnader	6 533	51 243
	17 056 452	12 352 854

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	55 683	52 366
Hemsida	5 852	4 087
Porto	34 257	488
Föreningsgemensamma kostnader	39 288	61 765
Revisionsarvode	108 604	142 647
Ekonomisk förvaltning	345 524	354 124
Teknisk förvaltning	534 294	478 294
Bankkostnader	2 978	3 055
Konsultarvoden	81 875	27 500
Juridisk konsultation	269 108	93 346
Avhysning/varningar	0	231 990
Statuskontroll vid överlåtelse	46 721	40 731
Underhållsplan	27 457	29 745
Medlems-/föreningsavgifter	5 659	5 706
Övriga poster	275 237	563 488
	1 832 537	2 089 332

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	248 833 985	248 833 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248 833 985	248 833 985
Ingående avskrivningar	-47 275 150	-40 851 411
Årets avskrivningar	-6 423 739	-6 423 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 698 889	-47 275 150
Utgående redovisat värde	195 135 096	201 558 835
Redovisat värde mark	162 467 242	162 467 242
Taxeringsvärden byggnader	308 602 000	308 602 000
Taxeringsvärden mark	150 944 000	150 944 000
	459 546 000	459 546 000

Byggnad och vattenreningsverk sammanslaget och uppdelat i komponenter från 2020.

Not 7 Förbättringsarbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 378 549	2 681 049
Omklassificeringar	0	6 697 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 378 549	9 378 549
Ingående avskrivningar	-2 047 129	-1 444 150
Årets avskrivningar	-268 104	-602 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 315 233	-2 047 129
Utgående redovisat värde	7 063 316	7 331 420

Vattenreningsverk uppfört på byggnad och indelat i komponenter från 2020.

Not 8 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 645 294	1 645 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 294	1 645 294
Ingående avskrivningar	-536 970	-413 191
Årets avskrivningar	-123 779	-123 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 749	-536 970
Utgående redovisat värde	984 545	1 108 324

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	4 700
	0	4 700

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	83 805	350 874
Bredband	308 217	306 978
Ekonomisk förvaltning	27 089	91 927
El	0	70 405
Serviceavtal	50 123	35 824
Övrig kostnad	41 309	0
Intäkter parkering kvartal 4	64 913	66 228
Ränteintäkt	0	1 227
	575 456	923 463

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,340	2027-11-30	40 000 000	40 000 000
Nordea	0,680	2026-02-03	40 000 000	40 000 000
Nordea	1,020	2025-04-22	27 646 838	27 646 838
Nordea	3,082	2025-05-22	23 664 400	23 664 401
Nordea	4,310	2025-05-21	39 464 800	39 464 800
Nordea	3,082	2025-10-07	13 719 922	13 719 922
Nordea	4,340	2027-11-30	40 000 000	40 000 000
Avgår kortfristig del			-104 495 961	-37 384 323
			119 999 999	187 111 638

Kortfristig del av långfristig skuld	104 495 961	37 384 323
--------------------------------------	-------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 104 495 961 kr

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	18 349	23 489
Skatt och sociala avgifter	0	165 371
Övriga skulder	0	70 996
	18 349	259 856

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	651 227	641 614
Sociala avgifter	50 743	0
Revision	95 000	95 000
Fastighetsel	56 341	37 369
Fjärrvärme	531 393	609 453
Reparationer och underhåll	576 466	20 009
Avfall	188 021	0
Snöröjning	42 245	114 186
Förutbetalda avgifter och hyror	1 468 662	2 761 912
Övriga upplupna kostnader	215 142	35 736
Styrelsearvode	161 500	0
	4 036 740	4 315 279

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	295 500 000	295 500 000
	295 500 000	295 500 000

Salem den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Winterfell
Ordförande

Jonas Åslev

Peter Malmström

Johannes Tsintziras

Daniel Saavedra

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor