

Brf Mälarbröderna 2

Org.nr: 769604-8789

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för Brf Mälarbröderna 2, organisationsnummer 769604-8789, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Delagott Förvaltning AB.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 2014.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024 efter uppdaterande.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2000.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten var under perioden försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni.

På stämman deltog 13 fysiskt samt 3 inlämnade fullmakter, dvs 57% röstberättigade.

Styrelse

Ordförande	Frej Holtzberg
Ledamot	Maria Berg
Ledamot	Eva Ekholm
Suppleant	Noa Julin
Suppleant	Per Björkdahl
Suppleant	Charbel Gabbour

Styrelsen har under året hållit 7 ordinarie sammanträden.

Revisor

Extern	Jens Forneng
	LR Revision och Redovisning Örebro

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peggy Molander, sammankallande, och Ragnhild Franzen.

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

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mälarbröderna 2, Stockholm

Föreningens adresser:

Orvar Odds Väg 10, 112 54 Stockholm

Nybyggnadsår: 1935

Ombyggnadsår: 2003

Värdeår: 2004

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	15	466
2 rok	15	951
3 rok	2	190
4 rok	2	182
Summa	34	1 789

Totalt antal bostadslägenheter: 34

De 34 lägenheterna brukas idag som 28 bostäder.

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	69

Totalt antal lokaler: 1

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltare
Hissbesiktning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Kiwa Sweden AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-03-17

Underhållsplanens tidshorisont: 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret (2024)

Omläggning av lån

Ett lån förföll under juni 2024 och sattes på rörligt i väntan på Riksbankens besked om ev räntesänkningar. Styrelsen är i kontinuerlig diskussion om lån, dess utveckling samt stående punkt på dagordningen.

Radiatorventiler och folieringsarbete

Påbörjades under juni månad 2023 och avslutades under februari 2024 månad.

Energiförbrukningen verkar ha gått ner.

Arbete med tak-säkerhet är inspekterat och klar.

Hyresgästerna i "Lokalen" har sagt upp sig per 31/7.

De har 9 månaders uppsägningstid, dvs per 30/4 bör föreningen hittat en lösning.

Uppdatering stadgar

Nya lagförslag har kommit som kräver att vi uppdaterar stadgarna. 2 stämmobeslut har hållits och nya stadgar inrapporterade till Bolagsverket.

Nya inträden: 1

Nya utträden: 2 (varav en ett dödsbo)

Som ett led i att hitta nya hyresgäster, har styrelsen använt sig av "Objektvision.se", och påbörjat visningar och dialoger med några intressenter.

Medlemsinformation

46 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 45

34 bostadsrätter

45 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 745	1 637	1 440	1 435
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 118	- 331	- 593	184
Soliditet ¹ , %	41	41	42	42
Räntekänslighet, %	11	11	14	14
Energikostnad/kvm totalyta	294	266	244	247
Sparande/kvm totalyta	98	138	79	205
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 533	9 594	9 654	9 969
Skuld/kvm totalyta	9 179	9 237	9 295	9 598
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	869	851	712	710
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	88	88

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen ett positivt justerat resultat på 100 tkr för 2024.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 82 tkr för 2024. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Föreningen genomförde en avgiftshöjning första kvartalet 2025 för att ytterligare stärka ekonomin för framtida kostnadsökningar (räntor och övriga kostnader) samt inflation.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 032 460	673 720	1 028 000	- 7 015 129	- 330 540	12 388 511
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			557 000	-557 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-371 507	371 507		0
Balanseras i ny räkning				- 330 540	330 540	0
Årets resultat					- 117 576	- 117 576
Belopp vid årets utgång	18 032 460	673 720	1 213 493	- 7 531 162	- 117 576	12 270 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 531 161
Årets resultat	- 117 576
Totalt	- 7 648 737

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	557 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 82 352
Balanseras i ny räkning	- 8 123 385
Totalt	- 7 648 737

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 744 730	1 637 328
Övriga rörelseintäkter	3	375	30 809

Summa Rörelseintäkter		1 745 105	1 668 137
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 052 346	-1 319 133
Avskrivningar		-218 056	-214 618

Summa Rörelsekostnader		-1 270 402	-1 533 751
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	474 703	134 386
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 323	-465 032

Summa Finansiella poster		-592 279	-464 926
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-117 576	-330 540
--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-117 576	-330 540
--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

	-117 576	-330 540
--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	28 626 060	28 811 872
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	229 777	249 776
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 821	25 690
Summa materiella anläggningstillgångar		28 903 658	29 087 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 903 658	29 087 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 780	1 780
Övriga fordringar		1 962	1 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 436	55 415
Summa kortfristiga fordringar		56 178	59 113
Kassa och bank			
Kassa och bank		711 244	817 119
Summa kassa och bank		711 244	817 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		767 422	876 232
SUMMA TILLGÅNGAR		29 671 080	29 963 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		18 032 460	18 032 460
Upplåtelseavgifter		673 720	673 720
Fond för yttre underhåll		1 213 493	1 028 000
Summa bundet eget kapital		19 919 673	19 734 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 531 161	-7 015 129
Årets resultat		-117 576	-330 540
Summa fritt eget kapital		-7 648 737	-7 345 669
SUMMA EGET KAPITAL		12 270 936	12 388 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	12 062 000	12 170 000
Summa långfristiga skulder		12 062 000	12 170 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 062 000	12 170 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 993 000	4 993 000
Leverantörsskulder		9 165	65 244
Skatteskulder		7 165	6 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 814	340 265
Summa kortfristiga skulder		5 338 144	5 405 059
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 338 144	5 405 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 671 080	29 963 570

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	474 703	134 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	218 056	214 618
Summa	692 759	349 004
Erhållen ränta	44	106
Erlagd ränta	-592 323	-465 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 480	-115 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	2 935	-16 240
Förändring av rörelseskulder	-66 915	156 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 500	24 089
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-34 375	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-34 375	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-108 000	-108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 000	-108 000
Årets kassaflöde	-105 875	-83 911
Likvida medel vid årets början	817 119	901 030
Likvida medel vid årets slut	711 244	817 119

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	125
Inventarier	15
Installationer	5
Taksäkerhet	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 555 346	1 459 545
Hysesintäkter lokaler	122 265	114 786
Kabel-TV	67 122	62 988
Öresutjämning	-3	8
Totalt nettoomsättning	1 744 730	1 637 328

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	375	30 809
Totalt övriga rörelseintäkter	375	30 809

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	48 320	49 673
Uppvärmning	409 729	374 468
Vatten och avlopp	87 467	69 976
Sophämtning	38 139	38 759
Hiss	8 072	16 952
Brandskydd	15 548	0
Fastighetsskötsel	50 400	52 692
Kabel-TV och Bredband	69 988	58 334
Fastighetsförsäkring	33 816	29 975
Bankkostnader	3 491	2 669
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 050	68 656
Övriga externa tjänster	33 648	32 204
Extern revisionskostnad	16 076	14 750
Administrationskostnader	55 515	48 752
Övriga föreningskostnader	8 765	12 979
Övriga driftkostnader	0	1 238
Underhåll	82 352	371 507
Reparation och underhåll	20 970	75 550
Totalt operativ drift och underhåll	1 052 346	1 319 133

Från och med 2024 har brandskyddskostnader en egen post i redovisningen. Jämförelsen med 2023 kan därför vara mindre tydlig, eftersom kostnaderna tidigare redovisades tillsammans med reparationer. Kostnaderna för 2023 kan inte ändras, men den nya uppdelningen ger en mer detaljerad och transparent redovisning framöver.

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	31 726 579	31 726 579
Utgående anskaffningsvärden	31 726 579	31 726 579
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 914 707	- 2 728 895
Årets avskrivningar	- 185 812	- 185 812
Utgående avskrivningar	-3 100 519	-2 914 707
Utgående redovisat värde	28 626 060	28 811 872
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	53 782 000	53 782 000
Taxeringsvärde mark	42 681 000	42 681 000
	96 463 000	96 463 000

Not 6. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	912 701	912 701
Utgående anskaffningsvärden	912 701	912 701
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 662 925	- 642 926
Årets avskrivningar	- 19 999	- 19 999
Utgående avskrivningar	-682 924	-662 925
Utgående redovisat värde	229 777	249 776

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 038	44 038
Inköp	34 375	0
Utgående anskaffningsvärden	78 413	44 038
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 348	- 9 541
Årets avskrivningar	- 12 244	- 8 807
Utgående avskrivningar	- 30 592	- 18 348
Utgående redovisat värde	47 821	25 690

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 523552	2026-12-30	1,404 %	3 770 000	3 810 000
Stadshypotek 552551	2025-02-04	4,080 %	3 015 000	3 063 000
Stadshypotek 614237	2028-04-30	4,041 %	4 200 000	4 200 000
Stadshypotek 614238	2027-04-30	4,071 %	4 200 000	4 200 000
Stadshypotek 685776	2025-03-03	3,726 %	1 870 000	1 890 000
Summa skulder till kreditinstitut			17 055 000	17 163 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 993 000	-4 993 000
			12 062 000	12 170 000

Skuld som beräknas förfalla inom 5 år är 17 055 000 kr.

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 200 000	19 200 000
Summa:	19 200 000	19 200 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgift ska höjas med 3 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Frej Holtzberg

Maria Berg

Eva Ekholm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

LR Revision och Redovisning Örebro

Jens Forneng
Auktoriserad revisor