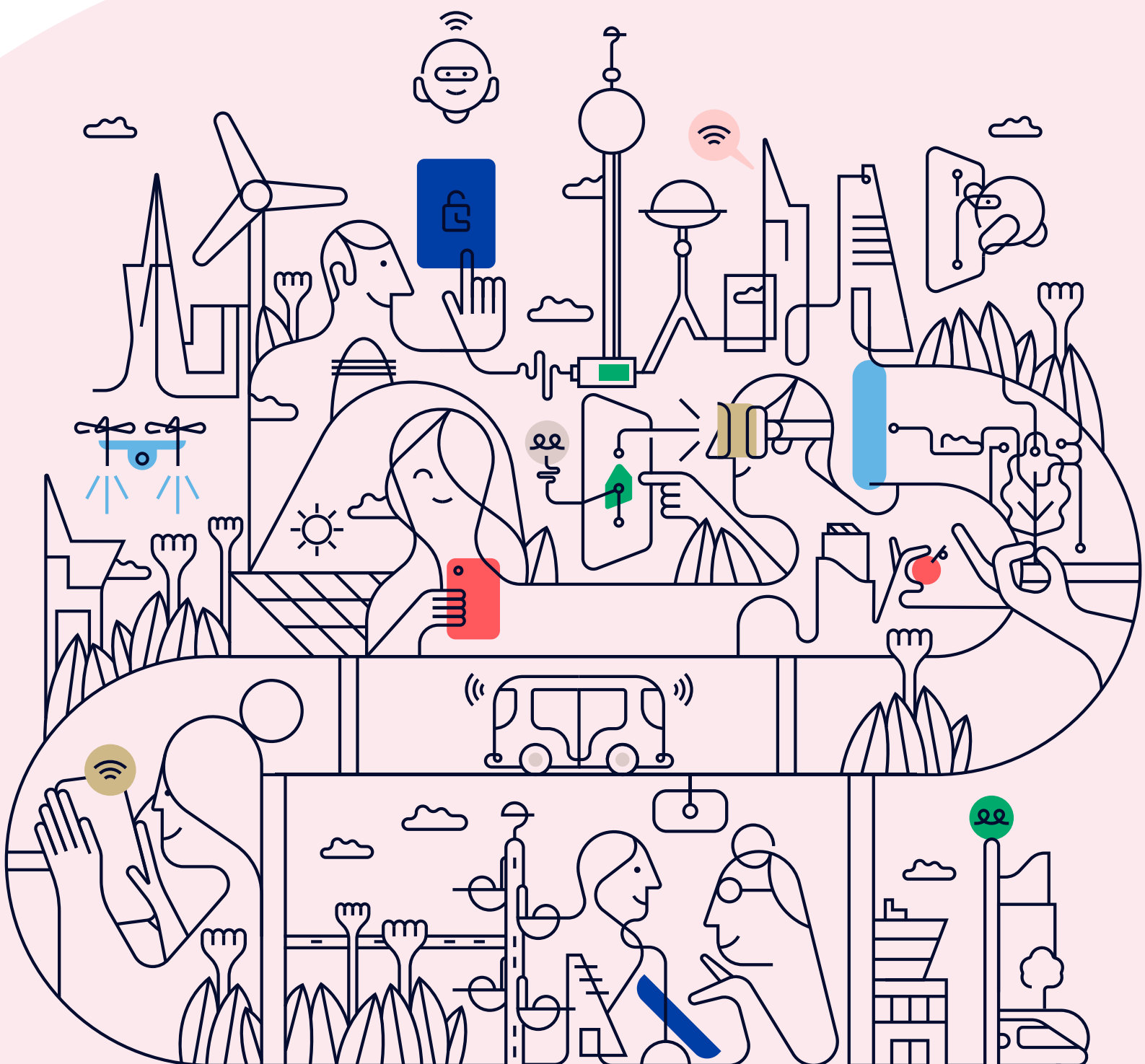




Välkommen till årsredovisningen för Brf Mittenbäcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Naturvården 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2051-07-01 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgäldsperioden är 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas 2031-07-01.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 97 bostadsrätter om totalt 8 203 kvm och 1 lokal om 437 kvm. Byggnadernas totalyta är 8640 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Leena Andersson	Ordförande
Ida Pirjetta Emilia Kolehmainen	Suppleant
Dimitrios Samurgiannidis	Styrelseledamot
Jan Inge Kull	Styrelseledamot
Rolf Anders Lindström	Styrelseledamot
Pia Forsgren	Suppleant
Rolf Peter Hampus	Suppleant

Valberedning

Halina Novak
Christoffer Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två (2) i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rensning av ventilationskanaler
Stamspolning i samtliga lägenheter
OVK Fastigheten (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
utbyte av mangel i tvättstugan i port 23
- 2023** ● Byte av undercentralen i fastigheten
- 2022** ● Passagesystem samtliga portar
Nyplantering av träd på matagatorna - gäller hela samfälligheten
Målning av fasaden vid portalen in mot gården, samt lagning av en spricka i fasaden.
- 2021** ● Målning av samtliga trapphus. - Januari
Stamspolning i samtliga lägenheter. - November
- 2020** ● Kontroll av ballofixer i alla lägenheter och tvättstugor.
- 2019** ● översyn av balkongerna
- 2018** ● Stamspolning i samtliga lägenheter. - Planerat till hösten 2018
Översyn av yttre fogar på fastigheten
Borttagning av mossor på takpannorna på fastigheten
- 2016** ● Genomgång och översyn av regnvattensystem
- 2015** ● Stamspolning i samtliga lägenheter - Kommer att göras var 3:e år.
Underhållsplan uppdaterad och kommunicerad
- 2013** ● Rengöring ventilationssystem
Tvättstugeutrustning
Ventilationsöversyn
Avloppsarbete
Renovering förskola

2013 ● OVK

2012 ● Utbyte av trasiga takpannor
Grävning, renovering och utbyte av avloppsledningar - Vid föreningens ena länga, port 27-35.
Utbyte av defekta kodlås vid portar
Fasadrenovering portal mellan port 25 och 27

2010 ● Stamspolning i samtliga lägenheter

2009 ● Tilläggsisolering samtliga vindar

Planerade underhåll

2025 ● Åtgärder efter OVK (kökskåpor, frånluftsdon etc)
Injustering av ventilationen för hela fastigheten

2027 ● OVK Förskola

2030 ● OVK Fastighet (bostadsrätter)

Avtal med leverantörer

Distributionsavtal TV, bredband m.m	Tele 2 (fd. ComHem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberanslutning bredband m.m	Open Infra (f.d. Öppna stadsnät)
Hiss-service	Kone
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Strykfritt AB
Ventilation	Bravida
Fjärrvärme & Undercentral	Stockholm Exergi
Serviceavtal tvättstugor	Electrolux
Skadeförsäkring & Kollektivt bostadsrättstillägg	If Skadeförsäkring

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bäckbornas Samfällighetsförening, med en andel på 41%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten ansvarar för gemensamma markytor, parkeringsplatsen och grovsoprummen samt för upprustning och åtgärder av dessa .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret band vi vårt näst största lån på ett år, med förfallodatum den 25 augusti 2025, till en lägre ränta än föregående verksamhetsår, vilket inneburit en besparing för föreningen.

Amorteringarna har också omfördelats för att prioritera det lån med högst ränta, vilket optimerar föreningens kostnads hantering.

I övrigt har vi under verksamhetsåret successivt avslutat vissa avtal där det varit möjligt, men framför allt har vi omförhandlat och konkurrensutsatt befintliga leverantörer. Detta har gjorts både för att dels motverka aviserade prishöjningar vid kontraktsförnyelser men också för att säkerställa att servicenivån motsvarar våra medlemmars förväntningar, över lag har vi sänkt våra driftkostnader med en utökad servicenivå.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen arbetar aktivt med att löpande se över ekonomin och avtal för att optimera kostnader och undvika automatiska avtalsförnyelser med indexering av priserna utan konkurrensutsättning.

Till exempel har föreningen under 2024 redan bytt ut fem (5) befintliga leverantörer, och ytterligare förändringar kan komma att genomföras för att ytterligare optimera kostnader och service.

I övrigt är det väldigt positivt att Förskolan Björntjänst har valt att ha kvar sin verksamhet inom området i ytterligare en avtalsperiod (3år).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 169 266	6 955 815	6 715 340	6 197 120
Resultat efter fin. poster	-1 518 249	-1 012 430	-1 064 662	-145 475
Soliditet (%)	31	32	33	33
Yttre fond	6 176 619	6 074 279	6 399 807	5 486 443
Taxeringsvärde	180 078 000	180 078 000	180 078 000	136 382 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	720	684	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	78,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 444	8 504	8 590	8 675
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 017	8 074	8 155	8 236
Sparande per kvm totalyta, kr	-63	-18	32	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	73	65	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	112	123	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	34	26	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	259	219	214	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	3,23	-	-
Räntekänslighet (%)	11,73	12,43	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med 546 673 kronor, vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Den främsta orsaken till det negativa resultatet är den ökade räntenivån i samband med omläggningen av två lån under en period då styrräntan var som högst. De två största lånen löper till slutet av 2025 respektive 2026. Därtill har kraftiga och oväntade höjningar av el, fjärrvärme och framför allt vatten och sophämtning (SVOA) ytterligare påverkat ekonomin.

Styrelsen har arbetat aktivt med att omförhandla och säga upp vissa serviceavtal samt konkurrensutsätta större avtal för att sänka kostnaderna. Många av dessa åtgärder har redan gett effekt, medan vissa förbättringar träder i kraft först under 2025. Vidare har amorteringen till banken tillfälligt minskats. Trots detta har de stora besparingarna ätits upp av skenande kostnader för fjärrvärme, el och vatten/avfall.

Förhoppningen är att räntorna fortsätter att sjunka fram till efter sommaren 2025, då ett av föreningens större lån ska läggas om. En sådan utveckling skulle innebära en lättnad för föreningens ekonomi.

För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 7 % för 2025. Ytterligare höjningar kan bli nödvändiga under året om kostnadsläget inte förbättras. Det beror på hur våra leverantörer och bankräntorna utvecklas under året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	19 026 600	-	-	19 026 600
Fond, yttre underhåll	6 074 279	-141 515	243 855	6 176 619
Balanserat resultat	9 743 995	-870 915	-243 855	8 629 225
Årets resultat	-1 012 430	1 012 430	-1 518 249	-1 518 249
Eget kapital	33 832 444	0	-1 518 249	32 314 196

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 873 080
Årets resultat	-1 518 249
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 855
Totalt	7 110 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	244 603
Balanseras i ny räkning	7 355 579

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 169 266	6 955 815
Övriga rörelseintäkter	3	53 972	159 348
Summa rörelseintäkter		7 223 238	7 115 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 836 664	-4 480 326
Övriga externa kostnader	9	-354 888	-477 447
Personalkostnader	10	-215 649	-200 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-726 973	-724 260
Summa rörelsekostnader		-6 134 174	-5 882 376
RÖRELSERESULTAT		1 089 064	1 232 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 332	20 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 629 645	-2 265 742
Summa finansiella poster		-2 607 313	-2 245 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 518 249	-1 012 430
ÅRETS RESULTAT		-1 518 249	-1 012 430

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	101 128 676	101 765 469
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 128 676	101 765 469
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 132 176	101 768 969
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 513	37 297
Övriga fordringar	15	1 435 734	2 703 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	254 004	0
Summa kortfristiga fordringar		1 710 251	2 740 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		150 012	58 080
Summa kassa och bank		150 012	58 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 860 263	2 798 658
SUMMA TILLGÅNGAR		102 992 439	104 567 627

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 026 600	19 026 600
Fond för yttre underhåll		6 176 619	6 074 279
Summa bundet eget kapital		25 203 219	25 100 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 629 225	9 743 995
Årets resultat		-1 518 249	-1 012 430
Summa fritt eget kapital		7 110 977	8 731 565
SUMMA EGET KAPITAL		32 314 196	33 832 444
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	40 500 000	40 500 000
Summa långfristiga skulder		40 500 000	40 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 770 177	29 260 177
Leverantörsskulder		239 332	188 336
Skatteskulder		22 201	37 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 146 533	749 331
Summa kortfristiga skulder		30 178 243	30 235 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 992 439	104 567 627

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 089 064	1 232 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	726 973	724 260
	1 816 037	1 957 047
Erhållen ränta	22 332	20 525
Erlagd ränta	-2 588 678	-2 156 461
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-750 309	-178 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 665	-59 514
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	392 093	-126 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-469 880	-364 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-90 180	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 180	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-490 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-490 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 050 060	-1 064 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 597 551	3 662 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 547 491	2 597 551

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mittenbäcken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,6 %
---------	-------

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 897 383	5 622 216
Hysesintäkter lokaler	961 602	972 696
Hysesintäkter förråd	77 022	76 077
Deb. fastighetsskatt	70 776	70 776
Bastu	0	4 700
Parkering	20 000	23 950
Övernattnings-/gästlägenhet	13 500	10 800
Påminnelseavgift	540	180
Dröjsmålsränta	0	143
Pantsättningsavgift	16 626	8 316
Överlåtelseavgift	19 654	10 609
Administrativ avgift	1 421	0
Andrahandsuthyrning	7 169	5 694
Vidarefakturerade kostnader	83 573	149 658
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	7 169 266	6 955 815

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	129 798
Övriga intäkter	27 125	29 550
Försäkringersättning	26 847	0
Summa	53 972	159 348

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	23 079	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	47 823	0
Städning enligt avtal	212 009	194 092
Besiktningar	12 929	0
Hissbesiktning	11 015	10 304
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	56 250	0
Brandskydd	2 886	0
Myndighetstillsyn	33 138	21 772
Gemensamma utrymmen	0	8 750
Sophantering	5 878	0
Snöröjning/sandning	130 374	134 521
Serviceavtal	357 395	280 033
Förbrukningsmaterial	1 228	38 147
Summa	894 004	687 619

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	32 656	0
Förskola	12 623	1 813
Tvättstuga	39 277	5 203
Trapphus/port/entr	7 598	5 375
Dörrar och lås/porttele	12 250	32 703
VVS	12 619	149 073
Ventilation	114 173	88 613
Elinstallationer	4 764	26 930
Hissar	0	8 539
Tak	0	9 380
Fönster	11 875	8 500
Mark/gård/utemiljö	7 050	1 250
Vattenskada	1 446	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 000	3 920
Summa	263 330	341 299

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	31 058	70 580
Dörrar och lås	4 038	0
VVS	117 063	0
Värmeanläggning	74 138	0
Ventilation	0	60 076
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 431	0
Fönster	11 875	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 250
Summa	244 603	136 906

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	602 202	634 156
Uppvärmning	1 184 477	968 581
Vatten	448 085	291 152
Sophämtning/renhållning	111 516	87 500
Summa	2 346 280	1 981 389

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	290 283	292 588
Självrisk	26 200	138 138
Tomträttsavgäld	509 175	653 050
Kabel-TV	19 720	18 528
Bredband	6 783	5 895
Samfällighetsavgifter	6 983	0
Fastighetsskatt	228 890	224 913
Korr. fastighetsskatt	412	0
Summa	1 088 446	1 333 112

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	19	9 876
Revisionsarvoden extern revisor	19 125	19 125
Styrelseomkostnader	27 868	9 735
Fritids och trivselkostnader	0	9 845
Föreningskostnader	46 923	85 035
Förvaltningsarvode enl avtal	181 377	273 870
Överlåtelsekostnad	24 072	16 542
Pantsättningskostnad	18 920	10 244
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 938
Administration	16 890	15 897
Konsultkostnader	18 157	4 490
Tidningar och facklitteratur	1 537	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 850
Summa	354 888	477 447

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	170 000	160 000
Arbetsgivaravgifter	45 649	40 344
Summa	215 649	200 344

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 620 093	2 265 742
Övriga räntekostnader	9 552	0
Summa	2 629 645	2 265 742

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120 874 976	120 874 976
Årets inköp	90 180	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 965 156	120 874 976
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 109 507	-18 385 247
Årets avskrivning	-726 973	-724 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 836 480	-19 109 507
Utgående restvärde enligt plan	101 128 676	101 765 469
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärde mark	58 078 000	58 078 000
Summa	180 078 000	180 078 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 186	321 186
Utrangering	-48 704	
Utgående anskaffningsvärde	272 482	321 186
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-321 186	-321 186
Utrangering	48 704	
Utgående avskrivning	-272 482	-321 186
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 255	141 219
Skattefordringar	0	412
Övriga kortfristiga fordringar	0	22 180
Transaktionskonto	914 745	1 471 297
Borgo räntekonto	482 734	1 068 174
Summa	1 435 734	2 703 282

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	59 807	0
Förutbet försäkr premier	21 527	0
Förutbet tomträtt	172 075	0
Förutbet bredband	295	0
Upplupna intäkter	300	0
Summa	254 004	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,13 %	5 495 177	5 635 177
Swedbank	2026-08-25	4,27 %	28 500 000	28 500 000
Swedbank	2026-12-22	3,11 %	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2025-08-25	3,15 %	23 275 000	23 625 000
Summa			69 270 177	69 760 177
Varav kortfristig del			28 770 177	29 260 177

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 870 177 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	29 589	0
Uppl kostnad Städning entrepr	18 663	0
Uppl kostn el	62 974	0
Uppl kostnad Värme	103 434	0
Uppl kostn räntor	209 288	168 321
Uppl kostn vatten	57 310	0
Uppl kostnad Sophämtning	23 769	0
Uppl kostn bredband	378	0
Uppl kostnad arvoden	10 000	10 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 142	3 142
Förutbet hyror/avgifter	627 986	567 868
Summa	1 146 533	749 331

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot slutet av verksamhetsåret mottog Brf Mittenbäcken (som så många andra Brf i Stockholmsområdet) besked om väldigt oväntade och kraftiga prishöjningar från både Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) samt Stockholm Exergi (fjärrvärme). Dessa höjningar, i kombination med de redan förväntade ökningarna av fastighetsskatten ca: ~10% och tomträttsavgälden, har resulterat i en avgiftshöjning på 7 % som träder i kraft den 1 januari 2025. Föreningen kommer också under 2025 slutföra och publicera nya ordningsregler, då de nuvarande är delvis föråldrade samt inaktuella i vissa avseende.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna-Leena Andersson
Ordförande

Dimitrios Samurgiannidis
Styrelseledamot

Jan Inge Kull
Styrelseledamot

Rolf Anders Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mittenbäcken, org.nr 716421-3360.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mittenbäcken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Mittenbäcken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson