

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Möblera

Org.nr 769640-2168

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Möblera, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2021 och registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2021.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen avser att ansöka om att klassas som äkte förening per 2024-12-31.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 juli 2021.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 71:3 i Uppsala kommun. Förvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen köpt samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten var enda tillgång.

Byggnaderna består av två flerfamiljshus med 61 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 3 473 kvm och lokalarean (LOA) är ca 68 kvm. Föreningen disponerar 16 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Inflyttning i fastigheten påbörjades oktober 2022 och pågick fram till våren 2024.

#### Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 32 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 5 st 4 rum och kök
- 61 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 17 november 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har en uthyrningslokal. Lokalavtal är tecknat och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Frisörsalong	ja	68	2026-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och kommer att redovisa moms för uthyrning av lokaler.

#### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar.

Kvarngärdet GA46, avseende gård, miljöhus, samlingslokal med mera tillsammans med fastighet Kvarngärdet 71:2, förvaltning genom delägarförvaltning. Andelstal 51,4/100.

Gemensamhetsanläggning gällande parkeringshus. Andelstal 16/191. Anläggningen kommer förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Sweax AB gällande fastighetsskötsel.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Westlund	Ordförande
	Maria Granberg	
	Nina Sandbom	
	Kristoffer Malmgren	
	Gunilla Janemar	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft nio (sju) protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

#### Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. För kommande år till ordinarie föreningsstämma 2025 beslutades 60 000 kr inkl sociala avgifter till styrelsearvode.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 16 september 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 16 september 2022.

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Årsavgifter

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

### Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2022 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt Handelsbanken som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter övergick från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 31 mars 2024.

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	189 389 170	Insatser	141 320 000
Likviditetsreserv	60 000	Fastighetslån	47 580 100
		Investeringsmoms	<u>549 070</u>
S:a anskaffningskostnad	189 449 170	S:a finansiering	189 449 170

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 189 449 170 kr, varav mark ingår med 34 452 519 kr.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	54	34
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	45	22
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-3</u>	<u>-2</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	96	54

Tre medlemmar som avgick under året var den byggnadsstyrelsen.  
Under året har 25 (17) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024 57 300 kr).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (18 mån)
Nettoomsättning, tkr	3 333	1 337	0
Resultat efter finansiella poster	-1 417	0	0
Soliditet, %	74,5	72,7	23,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	860	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 296	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 556	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	0	0
Räntekänslighet (%)	15,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	97	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	88,5	0,0

Nyckeltalen ej tillämpliga år 2021/22 och 2023 då detta avser en förening under produktion och bara ett fåtal lägenheter är upplåtna vid årsskiftet 2023-12-31.

\* År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

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 relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt\*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm\*

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt\*

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm\*

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\*

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)\*

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningskostnaderna för byggnaderna. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	141 320 000	0	0	141 320 000
Enligt slutreglering		143 011		143 011
Årets resultat			-1 417 383	-1 417 383
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>141 320 000</b>	<b>143 011</b>	<b>-1 417 383</b>	<b>140 045 628</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 417 383
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	78 142 -1 495 525 <b>-1 417 383</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 333 007	1 337 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 333 007</b>	<b>1 337 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-960 758	-14 888
Administrationskostnader	4	-626 524	-1 318 333
Arvoden och ersättningar	5	-45 000	0
Fastighetsskatt		-9 180	-9 180
Avskrivningar		-1 660 203	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 301 665</b>	<b>-1 342 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 342</b>	<b>-5 357</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 571	5 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 467 296	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 448 725</b>	<b>5 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 417 383</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 417 383</b>	<b>0</b>

Fastigheten har varit under uppförande 2023 och fram till 31 mars 2024.

Vidare har entreprenören svarat för löpande kostnader fram till avräkningsdagen mot att de uppburit intäkerna.

Resultaträkningen 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från 1 april till den 31 december.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	187 179 898	0
Pågående nyanläggningar	7	0	190 223 867
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 179 898</b>	<b>190 223 867</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 179 898</b>	<b>190 223 867</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	7 112	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 308	77 314
Avräkningskonto förvaltare		709 898	4 026 255
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>782 318</b>	<b>4 103 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>782 318</b>	<b>4 103 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 962 216</b>	<b>194 327 793</b>

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

141 320 000

141 320 000

Fond för yttre underhåll

143 011

0

**Summa bundet eget kapital**

**141 463 011**

**141 320 000**

##### *Fritt eget kapital*

Årets resultat

-1 417 383

0

**Summa fritt eget kapital**

**-1 417 383**

**0**

**Summa eget kapital**

**140 045 628**

**141 320 000**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

23 207 188

0

**Summa långfristiga skulder**

**23 207 188**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

23 873 316

0

Förskott från kunder

23 850

27 043

Leverantörsskulder

370 927

80 204

Skulder till entreprenören

11

0

47 580 100

Skatteskulder

18 360

9 180

Övriga skulder

3 048

1 355 317

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

419 899

3 955 949

**Summa kortfristiga skulder**

**24 709 400**

**53 007 793**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**187 962 216**

**194 327 793**

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	13	-1 417 383	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 660 203	0
Förändring skatteskuld/fordran		9 180	9 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>252 000</b>	<b>9 180</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		148 262	-27 671
Förändring av kortfristiga skulder		-4 600 789	5 307 459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-4 200 527</b>	<b>5 288 968</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 428 130	-11 601 816
Ränta byggnadskreditiv årerford från fg år		3 811 896	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 383 766</b>	<b>-11 601 816</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av medlemsinsatser		0	96 790 500
Förändring av skulder till kreditinstitut		47 080 504	0
Förändring av långfristiga skulder		-47 580 100	-97 933 985
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-499 596</b>	<b>-1 143 485</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 316 357</b>	<b>-7 456 333</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 026 255	11 482 588
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>709 898</b>	<b>4 026 255</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### 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.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas 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. Komponentavskrivning tillämpas från och med april 2024.

Avskrivning kommer att ske linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 908 315	1 149 107
Hyror lokaler	95 400	79 499
P-plats och garage	234 524	59 066
Kabel-tv och bredband	78 735	33 699
Debiterad fastighetsskatt	9 900	9 900
Avgift andrahandupplåtelse	5 730	4 812
Betalningspåminnelse	330	300
Övriga intäkter	73	660
	<b>3 333 007</b>	<b>1 337 043</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 333	0
Trädgårdsskötsel	374	0
Städkostnader	76 169	0
Snöröjning/sandning	7 169	0
Serviceavtal	3 928	0
Hisservice/besiktning	4 110	3 814
Gemensamhetsanläggningar	106 747	0
Reparationer	27 078	0
Planerat underhåll	159 372	0
Fastighetsel	99 185	0
Uppvärmning	74 393	0
Vatten och avlopp	169 389	0
Avfallshantering	32 625	11 074
Försäkringskostnader	70 824	0
Bredband	68 062	0
	<b>960 758</b>	<b>14 888</b>

## Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Hemsida	9 875	0
Föreningsgemensamma kostnader	638	0
Revisionsarvode	15 000	12 500
Ekonomisk förvaltning	101 034	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 490	0
Kreditupplysning	2 044	0
Bygglovsavgifter	17 800	0
Övriga kostnader	2 899	0
Omföring av resultat	470 744	1 305 833
	<b>626 524</b>	<b>1 318 333</b>

### Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	34 275	0
Sociala avgifter	10 725	0
	<b>45 000</b>	<b>0</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	154 387 582	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>154 387 582</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 660 203	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 660 203</b>	<b>0</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	34 452 519	0
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>34 452 519</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 179 898</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	86 763 000	86 763 000
Taxeringsvärden mark	19 755 000	19 755 000
	<b>106 518 000</b>	<b>106 518 000</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 223 867	178 622 051
Inköp	2 428 130	11 601 816
Ränta byggnadskreditiv	-3 811 896	
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 840 101</b>	<b>190 223 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 840 101</b>	<b>190 223 867</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 962	357
Övriga fordringar	150	0
	<b>7 112</b>	<b>357</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	0	70 824
Bredband	23 134	0
Medlemskap i branschorganisation	6 490	6 490
Gemensamhetsanläggning gård	12 585	0
Ekonomisk förvaltning	23 099	0
	<b>65 308</b>	<b>77 314</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,42	2025-03-30	11 770 126	0
Stadshypotek	4,42	2025-03-30	11 770 126	0
Stadshypotek	3,89	2027-03-30	11 770 126	0
Stadshypotek	3,8	2029-03-30	11 770 126	0
			<b>47 080 504</b>	<b>0</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 873 316	0

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 23 540 252 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 666 128 kr, varav 333 064 kr ingår i lån som förfaller

### Not 11 Skulder till entreprenören

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Reversskuld Ikano för delbetalning enligt avtal	0	47 580 100
	<b>0</b>	<b>47 580 100</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	0	3 811 896
Styrelsearvoden	85 891	0
Sociala avgifter	26 943	0
Revision	18 740	0
Fjärrvärme	27 802	0
El	27 300	0
Gemensamhetsanläggning	4 392	0
Förutbetalda avgifter och hyror	228 831	144 053
	<b>419 899</b>	<b>3 955 949</b>

**Not 13 Erlagd och erhållen ränta**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållen ränta	18 571	5 359
Erlagd ränta	979 176	0
	<b>997 747</b>	<b>5 359</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 580 100	0
	<b>47 580 100</b>	<b>0</b>

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Per Westberg  
Ordförande

Maria Granberg

Nina Sandbom

Kristoffer Malmgren

Gunilla Janemar

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Möblera.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 14:40:38

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDRÉA ÅKESSON (19880514XXXX) Revisor	2025-04-28 14:40:38
 GUNILLA MARGARETHA JANEMAR (19641005XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-28 11:18:58
 Maria Erika Granberg (19670411XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 17:30:31
 KRISTOFFER MALMGREN (19841221XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-26 16:28:47
 Per Nils Ivar Westlund (19840428XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 18:42:36
 NINA SANDBOM (19660424XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-26 15:02:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Möblera.pdf (1262289 byte)

243B8934CAEDBC19D4BBEFAFD51C060B3C8806350F68E1586217DA16300DEF8A0BA83D61C7DF105F6C91  
9B868E8DCD4995D3D8BA4EEFB97C7BBBD760DC82EC30

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Möblera, org. nr 769640-2168

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Möblera för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Möblera för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**ANDRÉA ÅKESSON**

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 78.66.xxx.xxx

2025-04-28 12:37:15 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.