

Brf Mustad

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Mustad
716444-1953
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mustad, 716444-1953, med säte i Mölndal, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Alda Hauksdóttir	Ordförande	2025
Margareta Bjuhr	Ledamot	2025
Håkan Bodin	Ledamot	2025
Diana Mycock	Ledamot	2024
Agneta Ellington	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Kurt Fältström	Suppleant	2024
Reine Kosk	Suppleant	2024
Alexandra Wetterström	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Siw Kidman	Medlemsrevisor	2024
Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2024

Revisorssuppleanter

Therese Bergius	Revisorssuppleant	2024
Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2024

Valberedning

Alexander Strand	Sammanställande	2024
Jonas Sjöberg		2024

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mölndal Mustad 6 i Mölndals kommun med därpå uppförda byggnader med 65 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna består av 5 flerbostadshus varav 1 är Tonvillan. Byggnaderna är uppförda 1981 och Tonvillan byggdes om till lägenheter som blev klara för inflytt 2020. Fastighetens adresser är Tallkotttegatan 2 A-D samt 3-53, ojämna nummer.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter även 1 lokal, 63 parkeringsplatser, 5 MC-platser, 8 förråd och 9 kolonilotter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
40	14	7	4

Total tomtarea:	16 778 kvm
Total bostadsarea:	5 067 kvm
- varav bostadsrättsarea:	4 880 kvm
- varav hyresrättsarea:	187 kvm
Total lokalarea:	76 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-05-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns två tvättstugor, en föreningslokal och en gästlägenhet. Föreningslokalen och gästlägenheten är bokningsbara via föreningens hemsida.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	TV
Bahnhof	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Renova Miljö	Sorterat avfall
CPG	Jour
OTIS	Serviceavtal hissar
Comfort Teknik	Serviceavtal värmesystem
Umeå Release Finans	Leasingavtal hjärtstartare
Göteborgs Trädgårdar	Utemiljö
Charge Node Europé AB	Laddplatser



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 332 500 kr och planerat underhåll för 381 164 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser byte av vitvaror i en av föreningens hyresrätter, ommålning av miljöhuset, byte av tre entrédörrar, byte av varmvattenberedare, byte av luftfilter, tvätt och behandling av tak, rensning av hängrännor samt montering av nytt staket.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2022-07-12 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 168 000 kr 2023 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 227 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Byte av ytterdörrar	2024
Slamsugning av brunnar	2024
Byte av klubbsarg	2024
Byte av sandlådesarg	2024
Byte av tätskikt, terrasser	2024
Spolning av avloppsstammar	2024

Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Montering av nytt staket	2023
Rensning av hängrännor	2023
Tvätt och behandling av tak på loftgångshuset	2023
Uppsättning av adress- och informationsskyltar	2023
Skyddsrumsinventering	2023
Byte av luftfilter	2023
Byte av varmvattenberedare	2023
Byte av tre entrédörrar	2023
Ommålning av miljöhuset	2023
Byte av vitvaror i hyresrätt	2023
OVK-besiktning	2022
Ny underhållsplan	2022
Hamling av föreningens lindar	2022
Byte av frostsakat tegel på gavel	2022
Byte av ytterdörrar	2022
Byte av varmvattenberedare	2022
Byte av takfläktar i låghus	2022
Omläggning av asfalt (där behov fanns)	2022
Installation av laddstolpar	2021
Hamling av föreningens lindar	2021
Byte av bergvärmepump (Tonvillan)	2021
Underhållspolning	2021
Fönsterrenovering samt byte av balkongdörrar (låghusen och Tonvillan)	2021
Installation av närvarostyrd belysning på parkeringsplats	2021
Framtagning av bygglov för byggnation av balkonger (Tonvillan)	2021
Energideklaration	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 30 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under hösten 2023 erhöll föreningen elstöd om 82 241 kr. Föreningen har även erhållit en försäkringsersättning på 249 107 kr avseende tidigare års vattensador som sträcker sig ända tillbaka till 2018/2019.

Under året har åtgärder som tvätt av tak på loftgångshuset, tvätt och målning av miljöhuset samt återställning efter fuktskada i lägenheter i både loftgångshuset och Tonvillan genomförts. Det har även satts upp adress- och informationsskyltar för att underlätta för besökare, framförallt brevbärare och blåljusfordon. Det har också gjorts en skyddsrumsinventering under vinterhalvåret.

Under räkenskapsåret har styrelsen omförhandlat avtalen med Bredablick Förvaltning inför 2024 för att sänka föreningens förvaltningskostnader.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 93 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 92 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Nyhets-/informationsbrev

Information distribueras via föreningens hemsida (www.brfmustad.se), genom mejl till de som anslutit sig via hemsidan och på föreningens anslagstavlor i tvättstugan samt sophuset. Vid behov delas information ut till samtliga medlemmar i deras brevlådor.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 9 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 129 kr per månad för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 738	4 051	4 044	4 005
Resultat efter finansiella poster	122	-723	-2 424	144
Förändring av underhållsfond	799	566	-1 703	802
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	5	-607	-47	-41
Sparande, kr / kvm	230	105	201	198
Soliditet (%)	57	57	57	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	783	721	720	720
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	81	87	87	88
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	763	700	700	703
Bostadshyra, kr / kvm	1 061	1 008	1 007	1 002
Driftskostnad, kr / kvm	358	365	280	270
Energikostnad, kr / kvm	113	117	91	68
Ränta, kr / kvm	184	136	127	149
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	227	223	210	206
Lån, kr / kvm	4 647	4 647	4 647	4 647
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 898	4 898	4 898	4 898
Räntekänslighet (%)	6,25	6,80	6,80	6,80
Snittränta (%)	3,97	2,94	2,72	3,21

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	70 221 032	16 347 283	3 050 652	-56 866 728	-723 209
Disposition enligt föreningsstämma				-723 209	723 209
Upplösning uppskrivningsfond		-131 621		131 621	
Avsättning till underhållsfond			1 168 000	-1 168 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-368 863	368 863	
Årets resultat					121 897
Vid årets slut	70 221 032	16 215 662	3 849 789	-58 257 453	121 897

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-57 589 937
Årets resultat före fondförändring	121 897
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 168 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	368 863
Upplösning av uppskrivningsfond	131 621
Summa över/underskott	-58 135 556

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-58 135 556**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 218 872	3 897 415
Övriga rörelseintäkter	3	518 873	153 318
Summa rörelseintäkter		4 737 745	4 050 733
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 554 006	-2 967 796
Övriga externa kostnader	7	-286 378	-280 244
Personalkostnader	8	-160 564	-143 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-681 899	-681 903
Summa rörelsekostnader		-3 682 847	-4 072 960
Rörelseresultat		1 054 898	-22 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		15 870	770
Räntekostnader		-948 871	-701 752
Summa finansiella poster		-933 001	-700 982
Resultat efter finansiella poster		121 897	-723 209
Årets resultat		121 897	-723 209

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	54 527 048	55 191 211
Inventarier, maskiner och installationer	11	201 099	218 835
Summa materiella anläggningstillgångar		54 728 147	55 410 046

Summa anläggningstillgångar

		54 728 147	55 410 046
--	--	------------	------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		123 367	16 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	200 885	136 363
Summa kortfristiga fordringar		324 252	152 563

Kassa och bank

	13	1 782 508	1 096 570
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		2 106 760	1 249 133
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		56 834 907	56 659 179
--	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 221 032	70 221 032
Uppskrivningsfond		16 215 662	16 347 283
Underhållsfond		3 849 789	3 050 652
Summa bundet eget kapital		90 286 483	89 618 967
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-58 257 453	-56 866 728
Årets resultat		121 897	-723 209
Summa fritt eget kapital		-58 135 556	-57 589 937
Summa eget kapital		32 150 927	32 029 030
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	16 000 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	16 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 900 000	7 900 000
Leverantörsskulder		271 572	136 206
Skatteskulder		17 230	13 952
Övriga skulder		5 206	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	489 972	579 991
Summa kortfristiga skulder		8 683 980	8 630 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 834 907	56 659 179

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 054 898	-22 227
Avskrivningar	681 899	681 903
	1 736 797	659 676
Erhållen ränta	15 870	770
Erlagd ränta	-948 871	-701 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	803 796	-41 306
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-171 689	3 617
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	53 831	-368 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	685 938	-406 541
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	23 900 000
Amortering av låneskulder	-	-23 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	685 938	-406 541
Likvida medel vid årets början	1 096 570	1 503 111
Likvida medel vid årets slut	1 782 508	1 096 570

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

-Byggnad	100 år
-Byggnad, Tonvillan	100 år
- Ombyggnad, lokal till lägenhet	100 år
-Våtrum	50 år
-Takreovering	50 år

Markanläggningar

-Parkeringsplatser	10 år
--------------------	-------

Inventarier, maskiner och installationer

-Laddstolpar	15 år
-Tvättutrustning	5-15 år
-Släpkärra	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 722 773	3 415 488
Hyror bostäder	198 429	188 568
Hyror lokaler	5 040	5 040
Hyror p-platser	277 303	273 709
Övriga objekt *	15 327	14 610
Summa	4 218 872	3 897 415

* Avser intäkter från hyra av förråd och kolonilotter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	100 620	100 620
El *	33 414	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	38 700	22 725
Överlåtelseavgifter	3 834	9 574
Elstöd	82 241	-
Övriga intäkter **	10 957	20 399
Försäkringsersättningar ***	249 107	-
Summa	518 873	153 318

* Avser individuell mätning och debitering av el för laddplatserna.

** Av intäkt 2023 avser 8 418 kr återbäring från Länsförsäkringar. Av intäkt 2022 avser 8 479 kr återbäring från Länsförsäkringar och 5 100 kr intäkter från hyra av gästparkering.

*** Avser försäkringsersättning hänförlig till kostnader för vattenskador.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	2 525	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 139	4 133
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	36 282	638
VA & sanitet, installationer	15 474	8 188
Värme, installationer	38 901	31 640
Ventilation, installationer	-1 158	7 976
El, installationer	3 420	-
Hiss	1 103	4 410
Övriga installationer *	-	1 444
Huskropp	20 617	16 415
Markytor	6 275	8 923
Vattenskador	187 785	420 143
Övrigt **	16 137	5 214
Summa	332 500	509 124

* Avser upphängning av hjärtstartare.

** Kostnad 2023 avser byte av bräddor och ommålning samt justering av befintlig isolering. Kostnad 2022 avser service av maskiner.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	13 189	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	100 343	219 161
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 443	-
Värme, installationer	110 712	50 798
Ventilation, installationer	24 844	102 408
Huskropp, fasader	-	206 778
Huskropp, övrigt	89 844	-
Markytor	38 789	-
Summa	381 164	579 145

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	103 285	98 735
Fastighetsskatt	1 490	1 490
Teknisk förvaltning	509 365	492 462
Besiktningkostnader *	62 648	123 770
Bevakningskostnader	-	4 097
Snöröjning	116 106	115 859
Serviceavtal	52 693	59 005
Förbrukningsinventarier	-	2 715
Förbrukningsmaterial	7 788	2 612
El	417 016	451 803
Vatten och avlopp	163 863	150 959
Avfallshantering	173 169	148 773
Försäkringar	82 091	76 831
Kabel-TV **	38 222	46 901
Bredband	112 606	103 515
Summa	1 840 342	1 879 527

* Kostnad 2023 avser kontrollprogram samt planering av fältarbete och hissbesiktning. Kostnad 2022 avser kontroller via Geosigma, OVK-besiktning, hissbesiktning och lägenhetsbesiktning.

** Lägre kostnad 2023 till följd av påkoppling på ramavtal via Bredablick fr.o.m. 2022-04-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	51 990	399
Kontorsmateriel och trycksaker	1 314	2 500
Tele och post	5 669	2 974
Föreningsstämma	14 618	9 945
Förvaltningskostnader	165 993	165 374
Revision	16 050	19 675
Självrisker vid skada	9 500	-
Jurist- och advokatkostnader	-	3 247
Bankkostnader	350	1 453
IT-tjänster	10 799	4 436
Övriga externa tjänster **	3 308	67 433
Övriga externa kostnader	6 787	2 808
Summa	286 378	280 244

* Kostnad 2023 avser inköp av farthinder, maskiner för utomhusarbete, krukor och skyltar.

** Av kostnaden 2022 avser 62 375 kr upprättandet av en ny underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	108 242	106 120
Föreningsvald revisor	3 060	3 000
Valberedning	6 120	6 000
Övriga arvoden	8 477	-
Summa	125 899	115 120
Sociala avgifter	34 665	27 897
Summa	160 564	143 017

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	652 038	652 041
Markanläggningar	12 125	12 125
Inventarier, maskiner och installationer	17 736	17 737
Summa	681 899	681 903

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 644 720	38 644 720
-Uppskrivning byggnader	13 162 181	13 162 181
-Mark	4 885 384	4 885 384
-Uppskrivning mark	4 843 538	4 843 538
-Markanläggningar	121 250	121 250
	<u>61 657 073</u>	<u>61 657 073</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 61 657 073	 61 657 073
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 780 145	-4 259 726
-Uppskrivning byggnader	-1 658 436	-1 526 814
-Markanläggningar	-27 281	-15 156
	<u>-6 465 862</u>	<u>-5 801 696</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-520 416	-520 419
-Årets avskrivning på uppskrivning	-131 621	-131 622
-Årets avskrivning på markanläggning	-12 125	-12 125
	<u>-664 162</u>	<u>-664 166</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -7 130 024	 -6 465 862
 Redovisat värde	 54 527 048	 55 191 211
 <i>Varav</i>		
Byggnader	33 344 158	33 864 575
Mark	4 885 384	4 885 384
 Taxeringsvärden		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	149 000	149 000
Totalt taxeringsvärde	71 149 000	71 149 000
<i>Varav byggnader</i>	44 056 000	44 056 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	403 532	403 532
	403 532	403 532
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	403 532	403 532
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-184 697	-166 960
	-184 697	-166 960
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 736	-17 737
	-17 736	-17 737
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-202 433	-184 697
 Redovisat värde	201 099	218 835

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	14 400	2 625
Förutbetald försäkring	95 398	82 091
Övriga förutbetalda kostnader	91 087	51 647
Summa	200 885	136 363

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 782 508	1 096 570
Summa	1 782 508	1 096 570

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 900 000	7 900 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 000 000	16 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	23 900 000	23 900 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	23 900 000	23 900 000
Summa	23 900 000	23 900 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,92 %	2027-09-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Stadshypotek	3,94 %	2025-09-30	8 000 000	-	-	8 000 000
Stadshypotek *	4,74 %	2024-03-27	7 900 000	-	-	7 900 000
Summa			23 900 000	-	-	23 900 000

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 121	4 823
Förutbetalda intäkter	389 065	410 129
Upplupna revisionsarvoden	18 600	20 300
Upplupna driftskostnader	79 186	144 739
Summa	489 972	579 991

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	29 650 000	29 650 000
Summa ställda säkerheter	29 650 000	29 650 000

Underskrifter

Möln dal, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alda Hauksdóttir
Styrelseordförande

Margareta Bjuhr

Agneta Ellington

Diana Mycock

Håkan Bodin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor

Siw Kidman
Medlemsrevisor



Årsredovisning 2023 - Brf Mustad

Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 10 2024 04:01PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
663B27A8D0B00
MAJ 10 2024 04:01PM

Deltagare



Maj 08 2024 09:24AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 09:28AM	Alda Hauksdóttir granskade dokumentet:
Maj 08 2024 09:29AM	 ALDA HAUKSDOTTIR SÄLLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 08 2024 11:48AM	Margareta Bjuhr granskade dokumentet:
Maj 08 2024 11:53AM	 MARGARETA BJUHR signerade dokumentet
Maj 08 2024 10:35AM	Agneta Ellington granskade dokumentet:
Maj 08 2024 10:35AM	 Inger Agneta Ellington signerade dokumentet
Maj 08 2024 09:46AM	Diana Mycock granskade dokumentet:
Maj 08 2024 03:15PM	 DIANA MYCOCK signerade dokumentet
Maj 08 2024 03:48PM	Håkan Bodin granskade dokumentet:
Maj 08 2024 03:49PM	 HÅKAN BODIN signerade dokumentet
Maj 10 2024 03:58PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 04:01PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:42PM	Siw Kidman granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:57PM	 SIV KIDMAN signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:57PM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mustad, org.nr. 716444-1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mustad för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaföde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt stadgar §24 ställs krav på minst en auktoriserad revisor. Undertecknad revisor från Borevision som valts av stämman är inte auktoriserad.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mustad för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisionen från BoRevisions 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 överträdelser 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Siw Kidman
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse - Brf Mustad

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 12 2024 06:35PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
663B29168EA5D
MAJ 12 2024 06:35PM

Deltagare

--

Registrerade händelser

Maj 10 2024 03:06PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2024 03:59PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 10 2024 04:01PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 12 2024 06:33PM	Siw Kidman granskade dokumentet:
Maj 12 2024 06:35PM	 SIV KIDMAN signerade dokumentet
Maj 12 2024 06:35PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

