

Årsredovisning för

# BRF Mörten

718500-0630

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Mörten, 718500-0630 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet, Mörten 9 uppfördes 1956 och inrymmer 49 st lägenheter. I föreningens hus finns även en föreningslokal som dygnsvis upplåtes till medlemmarna med hyresrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 63 (63) st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

### Styrelsen

#### Ordförande

Jim Lautakoski

#### Ordinarie ledamöter

Oliver Olausson Karlsson

Sören Trolin

Susanne Thurfjäll

Victoria Barrsäter

#### Suppleant

Birgitta Sjödin

Richard Palskog

#### Revisorer

Lennart Jostål

Olle Gustavsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller en av dem i förening med Anders Sunnberg som är extern firmatecknare.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelse under året.

### Sammanträden

Under året har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma som hölls den 2 maj.

### Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Mörten 9
Adress:	Jungfrugatan 20-24 samt Tegnervägen 46
Byggår:	1956
Taxeringsvärde:	28 247 000 kr varav byggnadsvärde 20 600 000 kr samt lokaler 247 000 kr
Total boyta:	3 456 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	22 st
4 rum och kök	5 st
5 rum och kök	3 st

### P-anläggning:

Garage	26 st
--------	-------

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett nytt låssystem med taggar till portarna har installerats under året.
- En gästparkering har återinförts.
- Individuella elmätare har installerats och medlemmarna faktureras nu för sin faktiska förbrukning månadsvis.
- Styrelsen har tagit in offert på solceller och sett över möjligheten att installera laddstolpar. Offerten landade på 1,6 miljoner. Styrelsen ansåg att det innebar alltför stora investeringar för att höja elkapaciteten i fastigheten och beslutade att inte gå vidare.
- Efter önskemål på årsmötet har styrelsen regelbundet satt upp nyhetsbrev för att informera om aktuella händelser i föreningen. Under räkenskapsåret har fyra nyhetsbrev satts upp.
- Nya brandsläckare har satts upp på vinden, i källaren och i tvättstugorna.
- Två sedvanliga städdagar har hållits, en under våren och en på hösten, med god uppslutning.
- Den 17 november hölls en välbesökt höstfest i föreningslokalen. En medlemsinitierad gemensam aktivitet har också genomförts under räkenskapsåret.
- Säkringsskåpet i föreningslokalen har bytts ut.
- Nya tvätttider har införts.
- Villkor för tvättstugor och föreningslokalen har förtydligats och satts upp.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Under första kvartalet 2024 har beröringsfria lampor installerats i hela fastigheten.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 281 430	2 001 171	2 146 632	2 139 468
Resultat efter finansiella poster	283 316	-132 668	-57 159	83 836
Resultat i % av nettoomsättningen	12,4	-6,6	-2,7	3,9
Soliditet, %	10,3	8,2	8,8	9,0
Balansomslutning	13 846 408	13 948 706	14 372 593	14 738 394
Årsavgift per m <sup>2</sup>	660	579	504	504
Lån per m <sup>2</sup>	3 427	3 537	3 636	3 751
Räntekänslighet	5,2	6,1	7,2	7,4
Sparande per m <sup>2</sup>	181,4	81,5	95,4	136,2
Energikostnad per m <sup>2</sup>	277	312	252	205

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	167 750	105 801	204 774	791 759	-132 668
Resultat disp enligt stämmobeslut				-132 668	132 668
Avsättning till fond för yttre underhåll			62 541	-62 541	
Årets resultat					283 316
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>167 750</b>	<b>105 801</b>	<b>267 315</b>	<b>596 550</b>	<b>283 316</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	596 550
årets resultat	283 316
Totalt	879 866
<i>Styrelsen föreslår följande disposition till stämman</i>	
till föreningens fond för yttre underhåll reserveras	62 541
balanseras i ny räkning	817 325
Summa	879 866

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>			
Nettoomsättning	1	2 595 657	2 255 362
Övriga rörelseintäkter		86 403	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>		<u>2 682 060</u>	<u>2 255 362</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 612 661	-1 703 336
Personalkostnader	3	-97 391	-88 997
Avskrivningar	4, 5	-429 917	-414 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 139 969</u>	<u>-2 206 570</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>542 091</u>	<u>48 792</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 054	844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 829	-182 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-258 775</u>	<u>-181 460</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>283 316</u>	<u>-132 668</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>283 316</u>	<u>-132 668</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>283 316</u>	<u>-132 668</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	12 456 554	12 843 529
Inventarier, verktyg och installationer	5	359 224	245 366
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 815 778</u>	<u>13 088 895</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>12 815 778</u>	<u>13 088 895</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		41 081	19 559
Övriga fordringar		39 200	645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 409	57 275
Summa kortfristiga fordringar		<u>155 690</u>	<u>77 479</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		874 940	782 332
Summa kassa och bank		<u>874 940</u>	<u>782 332</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 030 630</u>	<u>859 811</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 846 408</u>	<u>13 948 706</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		167 750	167 750
Fond fastighetsunderhåll		267 315	204 774
Reservfond		105 801	105 801
Summa bundet eget kapital		540 866	478 325
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		596 550	791 759
Årets resultat		283 316	-132 668
Summa fritt eget kapital		879 866	659 091
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 420 732</b>	<b>1 137 416</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	11 462 863	11 842 863
Summa långfristiga fordringar		11 462 863	11 842 863
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	380 000	380 000
Leverantörsskulder		115 392	94 846
Skatteskulder		8 255	10 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	459 166	483 197
Summa kortfristiga skulder		962 813	968 427
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 846 408</b>	<b>13 948 706</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	542 091	48 792
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	429 917	414 237
	<u>972 008</u>	<u>463 029</u>
Erhållen ränta	8 054	844
Erlagd ränta	-266 829	-182 304
Betald skatt	-2 129	5 273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<u>711 104</u>	<u>286 842</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-78 211	62 545
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 485	46 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>629 408</u>	<u>395 395</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Materiella anläggningstillgångar	-156 800	-272 628
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-156 800</u>	<u>-272 628</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-380 000	-342 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-380 000</u>	<u>-342 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>92 608</u>	<u>-219 733</u>
Likvida medel vid årets början	782 332	1 002 065
Likvida medel vid årets slut	<u>874 940</u>	<u>782 332</u>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	
- Stomme och grund	100
- Markisolering / fuktspärr	50
- Elinstallationer	50
- Stammar för uppvärmning inkl radiatorer	50
- Stammar för vatten och avlopp	50
- Yttertak	45
- Lägenhetsdörrar	45
- Fasad	40
- Fönster och balkongdörrar	40
- Balkonger	40
- Entrédörrar	40
- Garagedörrar	40
- Frånluftsventilation	20
Markanläggningar	50
Inventarier	5-10

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Medlemsavgifter	2 281 430	2 001 171
Intäkter Lokaler	6 800	7 500
Intäkter Garage	91 006	74 520
Intäkter Parkeringsplatser	29 920	16 940
Intäkter Hushållsel	27 496	0
Intäkter Bredband / IP-telefoni / Kabel-TV	159 005	155 231
<b>Summa</b>	<b>2 595 657</b>	<b>2 255 362</b>

## Not 2 Driftskostnader

### *Driftskostnader*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsel	273 283	448 320
Värme	471 455	425 727
Vatten och avlopp	213 120	205 489
Städning	121 320	116 874
Sophämtning	56 245	53 442
Snöröjning	38 170	23 179
Reparation och underhåll av fastighet	38 645	75 977
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 742	76 901
Fastighetsförsäkringspremier	59 905	50 594
Förbrukningsinventarier	22 304	1 406
Förbrukningsmaterial	22 893	12 012
Redovisningstjänster	43 750	43 750
Bankkostnader	2 485	2 433
Kabel-TV	169 544	162 632
Övriga externa kostnader	800	4 600
<b>Summa</b>	<b>1 612 661</b>	<b>1 703 336</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	62 250	63 050
Ersättning till revisor	2 750	2 750
Löner till kollektivanställda	7 200	0
Lagstadgade sociala avgifter	21 262	20 379
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	194	232
Övriga personalkostnader	3 735	2 586
<b>Summa</b>	<b>97 391</b>	<b>88 997</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 265 545	17 265 545
	<u>17 265 545</u>	<u>17 265 545</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 422 016	-4 035 041
-Årets avskrivning enligt plan	-386 975	-386 975
	<u>-4 808 991</u>	<u>-4 422 016</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 456 554</b>	<b>12 843 529</b>
Bokfört värde byggnader	12 323 554	12 710 529
Bokfört värde mark	133 000	133 000
	<u>12 456 554</u>	<u>12 843 529</u>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	309 114	187 173
-Årets nyanskaffningar	156 800	272 628
-Årets utrangeringar	0	-150 687
	<u>465 914</u>	<u>309 114</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-63 748	-187 173
-Årets avskrivning enligt plan	-42 942	-27 262
-Årets utrangeringar	0	150 687
	<u>-106 690</u>	<u>-63 748</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>359 224</b>	<b>245 366</b>

## Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken 351522		Rörlig (5,19%)	1 159 500	1 159 500
Handelsbanken 361054		Rörlig (5,19%)	1 602 500	1 602 500
Handelsbanken 351521	2025-01-30	1,57%	9 080 863	9 460 863
			<b>11 842 863</b>	<b>12 222 863</b>
Varav kortfristig del 1 år			-380 000	-380 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas under nästa år			-2 382 000	-2 382 000
<b>Kvarstående långfristig del</b>			<b>9 080 863</b>	<b>-2 762 000</b>
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-9 080 863	9 460 863

## Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 821 000	13 821 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 821 000</b>	<b>13 821 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	33 509	30 446
Förutbetalda intäkter	215 325	195 296
Upplupna löner och sociala avgifter	84 000	85 607
Övriga upplupna kostnader	126 332	171 848
	<b>459 166</b>	<b>483 197</b>

## Underskrifter

Katrineholm 2024-04-18



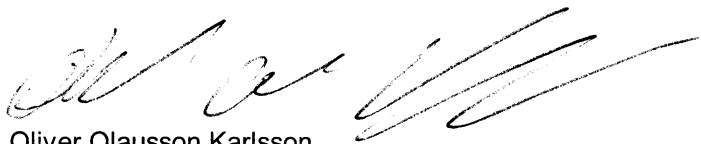
Jim Lautakoski, ordförande



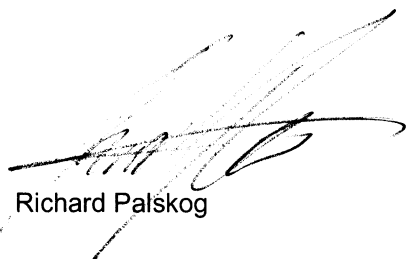
Victoria Barrsäter



Susanna Kravos

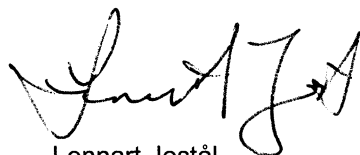


Oliver Olausson Karlsson



Richard Palskog

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-05



Lennart Jostål  
Förtroendevald revisor

# Brf Mörten Revisionsberättelse 2023

---

Org.nr: 718500-0630

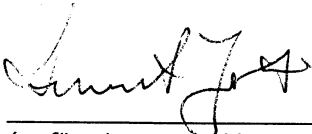
Undertecknad har på uppdrag av Bostadsrättsföreningen Mörten, Katrineholm granskat föreningens räkenskaper och förvaltning avseende verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Vi tillstyrker att:

- resultat- och balansräkning fastställs.
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023 års förvaltning.

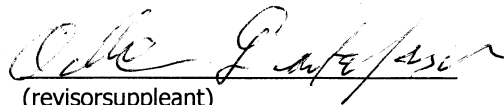
Katrineholm den 2024-05-05

*Lennart Jostål*



(av föreningen utsedd revisor)

*Olle Gustavsson*



(revisorsuppleant)