

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mullvaden

716410-5491

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden, 716410-5491, med säte i Mullsjö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har 22 medlemmar.

Föreningen bildades 1989 och registrerades samma år hos Länsstyrelsen i Skaraborgs län. I föreningen ingår fastigheterna Bosebygd 1:386 - 1:389, 1:422, 1:428 - 1:431 samt 1:526. Marken inhägs med äganderätt. Total boyta + biyta uppgår till 2 786 kvm.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan uppdaterad under året. Planen anger en rekommenderad avsättning på 410 tkr/år, vilket föreslås i resultatdispositionen. Då planen är relativt kortsiktig är det dock svårt att bedöma om den rekommenderade avsättningen är tillräcklig för att säkra framtida underhållsbehov. Tidigare års avsättningar föreslås återföras till fritt eget kapital då större yttre underhåll gjorts under året.

Under året har en överlåtelse av bostadsrätt skett (f.å. 2).

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter utsedda av föreningsstämman har varit Margita Wessberg (ordförande), Lisbeth Mårtensson, Margareta Levin-Almquist och Josefine Lundqvist som ordinarie ledamöter samt Viktoria Sund och Jennie Rådström som styrelsesuppleanter. Föreningens revisor har varit KPMG med auktoriserade revisorn Agnes Wiberg som huvudansvarig.

Arsavgifter

Månadsavgifterna 2023 har höjts med 6% mot föregående år. Kostnader för värme, el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och underhåll

Under året har bl.a. bytts fyra tak till en kostnad om 592 tkr och två frånluftsvärmepumpar till en kostnad om 153 tkr.

Upplysning vid förlust

Resultatet av årets verksamhet innebär en förlust om - 254 220 kronor. Förlusten är orsakad av större reparations- och underhållskostnader än beräknat. För framtida verksamhet bedöms löpande intäkter med normal årlig årsavgiftshöjning täcka kostnaderna. Styrelsen bedömer därmed att årets underskott inte påverkar föreningens möjligheter till långsiktig finansiering av sina åtaganden.

W

Flerårsöversikt				<i>Belopp i kr</i>
	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning, tkr	1 258	1 172	1 102	1 088
Resultat efter finansiella poster, tkr	-254	258	-386	56
Vinstmarginal, %	-20	22	-35	5
Soliditet, %	12	13	12	14
Reparation och underhåll, tkr	840	262	874	411
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	452	421		
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	4 056	4 092		
Skuldsättning/kvm	4 056	4 092		
Sparande/kvm	237	231		
Räntekänslighet (%)	9	10		
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100	100		
Föreningens energikostnader	-	-		

Förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 041 000	764 511
Avsättning till yttre reparationsfond	130 000	-130 000
Årets resultat		-254 220
Vid årets slut	1 171 000	380 291

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital samt tidigare avsatt yttre reparationsfond disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	634 511
årets resultat	-254 220
Totalt	380 291
disponeras för	
årets ianspråktagande av yttre reparationsfond	-260 000
reservering till yttre reparationsfond	410 000
balanseras i ny räkning	230 291
Summa	380 291

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

pn

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 258 296	1 171 592
Summa rörelseintäkter		1 258 296	1 171 592
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 105 186	-517 255
Personalkostnader	2	-60 533	-54 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-170 310	-170 310
Summa rörelsekostnader		-1 336 029	-742 295
Rörelseresultat		-77 733	429 297
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	45 656	11 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-222 143	-183 243
Summa finansiella poster		-176 487	-171 357
Resultat efter finansiella poster		-254 220	257 940
Årets resultat		-254 220	257 940

Ant

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 085 363	12 255 673
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 085 363	12 255 673
 Summa anläggningstillgångar		 12 085 363	 12 255 673
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		30 478	23 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 600	60 801
Summa kortfristiga fordringar		92 078	83 888
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		892 523	1 122 046
Summa kassa och bank		892 523	1 122 046
 Summa omsättningstillgångar		 984 601	 1 205 934
 SUMMA TILLGÅNGAR		 13 069 964	 13 461 607

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		911 000	911 000
Yttre reparationsfond		260 000	130 000
Summa bundet eget kapital		1 171 000	1 041 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		634 511	506 571
Årets resultat		-254 220	257 940
Summa fritt eget kapital		380 291	764 511
Summa eget kapital		1 551 291	1 805 511
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 400 000	8 475 000
Summa långfristiga skulder		8 400 000	8 475 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		2 900 000	2 925 000
Skatteskulder		36 838	75 112
Övriga skulder		16 519	14 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	165 316	166 142
Summa kortfristiga skulder		3 118 673	3 181 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 069 964	13 461 607

pw

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		
Resultat före finansiella poster	-77 733	429 297
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	170 310	170 310
	92 577	599 607
Erhållen ränta	45 656	11 886
Erlagd ränta	-222 143	-183 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 910	428 250
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 190	-4 576
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 423	51 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129 523	474 974
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-229 523	374 974
Likvida medel vid årets början	1 122 046	747 072
Likvida medel vid årets slut	892 523	1 122 046

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Den planerade avskrivningen på byggnader har gjorts med 1% på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivning på byggnadsinventarier uppgår till 20% av anskaffningsvärdet per år räknat från anskaffningstidpunkten på året.

Definition av nyckeltal

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 förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter per kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt (boyta + biyta)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder per balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Räntebärande skulder per balansdagen dividerat med totala antalet kvadratmeter.

Sparande per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Justerat resultat (årets resultat ökat med årets avskrivning och årets kostnad för planerat underhåll) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Räntebärande skulder per balansdagen dividerat med föreningens årsavgifter.

Årsavgifters andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifters andel i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader per kvadratmeter

Ant

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvoden till styrelse och styrelsesuppleanter	51 625	47 012
Sociala kostnader	8 908	7 718
Summa	60 533	54 730

Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och mark	170 310	170 310
Inventarier, verktyg och installationer	-	-
Summa	170 310	170 310

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparation och underhåll fastigheter	840 404	262 178
Fastighetsavgift	170 740	168 271
Försäkringspremier fastighet	60 801	58 995
Övriga externa kostnader	33 241	29 811
Summa	1 105 186	517 255

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	45 656	11 886
Summa	45 656	11 886

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	217 668	178 568
Övriga finansiella kostnader	4 475	4 675
Summa	222 143	183 243

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 509 414	17 509 414
	17 509 414	17 509 414
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 253 741	-5 083 431
-Årets avskrivning enligt plan	-170 310	-170 310
	-5 424 051	-5 253 741
Redovisat värde vid årets slut	12 085 363	12 255 673

AW

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	704 678	704 678
Vid årets slut	704 678	704 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-704 678	-704 678
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-	-
Vid årets slut	-704 678	-704 678
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	2 900 000	2 925 000
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	8 400 000	8 475 000
Förfallotidpunkt senare än fem år från balansdagen	-	-
	11 300 000	11 400 000
SBAB bunden ränta 1,57% t o m 2024-12-11	2 825 000	2 850 000
SBAB bunden ränta 4,47% t o m 2027-05-19	2 825 000	2 850 000
SBAB bunden ränta 1,27% t o m 2025-08-15	2 825 000	2 850 000
SBAB bunden ränta 1,48% t o m 2026-03-13	2 825 000	2 850 000
	11 300 000	11 400 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	19 246 000	19 246 000
Summa ställda säkerheter	19 246 000	19 246 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

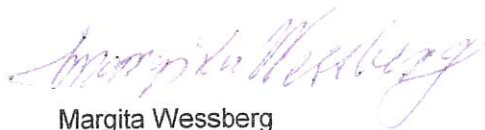
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	109 724	117 698
Upplupna utgiftsräntor	27 684	21 708
Övriga upplupna kostnader	19 000	19 000
Upplupna sociala kostnader	8 908	7 736
	165 316	166 142

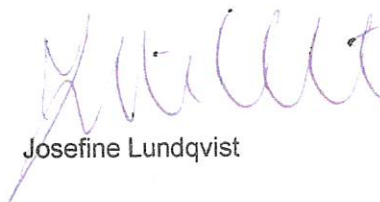
166 142

Underskrifter

Mullsjö 2024-05-06



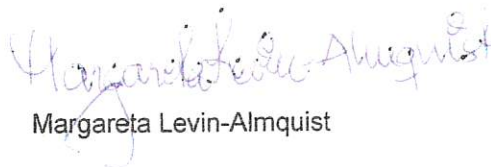
Margita Wessberg
Styrelseordförande



Josefine Lundqvist



Lisbeth Mårtensson



Margareta Levin-Almquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB

16 maj 2024



Agnes Wiberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mullvaden, org. nr 716410-5491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden för år 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 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 utlyser, 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.

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 Mullvaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 fortllöpande 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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.

Jönköping den 16 maj 2024

KPMG AB



Agnes Wiberg

Auktoriserad revisor