

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Mockasinen nr 1

769601-8030



 **nabo**

kl
Mo
OB-3
Ds 35 L

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mockasinen nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

B

Ang KL OB
BS
2023-12-31

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Övertillgång

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

B

KL
AG
NO
OB
BS
P.D.S.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Hägersten.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-05. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-07-20.

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mockasinen 3	1999	Stockholms kommun

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 46 lägenheter om totalt 3 697 kvm, som är upplåtna med bostadsrätt samt ett gårdshus med gemensamhetslokal och övernattningsrum. Till byggnaderna hör också 27 parkeringsplatser, varav 2 handikappplatser, samtliga med motorvärmarruttag. 4 parkeringsplatser är utrustade med elbilsladdningsstolpar.

Byggnadens totalyta är 3 788 kvm.

Lägenhetsfördelning

10st 2 rum och kök

22st 3 rum och kök

1st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Bo Staberg	Ordförande
Anette Gustafsson	Sekreterare
Kina Larsdotter	Kassör
Lars-Göran Larsson	Styrelseledamot
Marianne Odenholm	Styrelseledamot
Olof Blad	Styrelseledamot
Per-Arne Ericsson	Styrelseledamot
Lena Eriksson	Suppleant

B

16L
OB-A7
16B-S7

Valberedning

Olof Lundquist

Lilian Ericson Ottenvang

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som sådan, av stämman utsedda styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

Ella Bladh

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-15. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2000-2022** ● Under årens lopp har de största projekten utgjorts av installation av pumpar för värmeåtervinning, totalrenovering av hissarna, renovering av samtliga fönster i lägenheterna, ommålning av Mockastugan, soprummet.

Planerade underhåll

- 2024-2032** ● För de närmaste åren planeras inga större underhållsprojekt. Det som kan nämnas är stamspolning, utbyte av viss utrustning i tvättstugan, stor översyn av värmepumparna samt målning av trappuppgångarna.

Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel, snöröjning	Assars Trädgårdstjänster
Bredband	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
/leverantör	Skellefteå Kraft AB (t.o.m. 2023-10-31) Vattenfall AB (fr.o.m. 2023-11-01)
El/nätägare	Ellevio
Fastighetsskötsel	Per-Arne Ericsson
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
ssar	ITK AB
Portar	Assa Abloy Entrance Systems
Städning	Mickes Fönsterputs & Städ AB (namnbyte till Optimal Trappstädning AB 2023-09-01)
Tvättstuga	Samuelssons Vitvaruservice AB

B

44
OB
NG
BS
L

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Av föreningens totala låneskuld på ca 27 mkr har vid årets slut lån på ca 23 mkr blivit omsatta till 90-dagarslån i samband med att de tidigare bundna lånen förfallit. Att binda lånen i rådande höga ränteläge har inte ansetts som ett alternativ. Efter att tidigare haft räntor på under eller nära en procentenhet, löper de nu med 4,69% ränta. Detta tillsammans med rejält stigande kostnader på i stort sett alla områden har gjort att budgeterat resultat inte kunnat nås fullt ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,89%.

Förändringar i avtal

I samband med att tidigare elavtal med Skellefteå Kraft löpte ut 2023-10-31 har efter upphandling tecknats ett rörligt elavtal med Vattenfall AB från 2023-11-01.

Övriga uppgifter

Under året har undercentralen för fjärrvärmes bytts ut. Den tidigare hade uppnått en livslängd som gjorde att fortsatt drift skulle innebära risk för driftstörningar med långa stopp som följd på grund av problem med att få fram reservdelar.

I en första etapp har fyra elstolpar för laddning av elbilar installerats på föreningens parkering.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts och blivit godkänd.

En vattenläcka inträffade under hösten efter att en skruv från byggtiden hade nött hål på en vattenledning. En lägenhet fick mycket stora skador som krävde omfattande renovering och den berörda familjen fick flytta till en evakueringslägenhet under cirka tre månader.

Kostnaden för renoveringen har fördyrats av att dagens byggregler, som skiljer sig avsevärt från de som gällde när fastigheten byggdes 1999, måste tillämpas vid renoveringen. Även omfattande åldersavdrag har påverkat kostnaderna för föreningen.

Trivselgruppen har i vanlig ordning varit aktiv under året.

Städdagar med korvgrillning har arrangerats i maj och oktober med god anslutning av medlemmarna.

En eftermiddag med semla serverades på fettisdagen.

En PUB-kväll ordnades i april och en sommarfest med mat och dryck i augusti.

Enulekvällar arrangerades varje vecka under sommaren.

Trivselgruppen har också skött blomplanteringar på gården, gjort en storstädning av Mockastugan mm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

B

KL
Ag
MB
RS
2024

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 534 605	3 265 784	3 291 936	3 287 358
Resultat efter fin. poster	-104 059	687 077	-217 893	-502 814
Soliditet (%)	58	58	57	57
Yttre fond	2 485 000	1 810 000	2 163 000	2 990 521
Taxeringsvärde	102 464 000	102 464 000	89 493 000	89 493 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	923	853	818	819
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	96,4	91,7	92
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 273	7 378	7 633	7 838
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 098	7 201	7 449	7 650
Sparande per kvm totalyta, kr	159	366	315	348
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	75	78	77
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	87	71	67	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	165	164	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	1,20	1,00	1,01
Räntekänslighet (%)	7,88	8,65	9,33	9,56

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 159 008 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta. BOA 3 697 kvm och LOA 91 kvm, totalt 3 788 kvm.

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

B

KL
AG
NB BS
PRE OB

Upplysning vid förlust

Årets resultat blev en förlust på 104 059 kr, att jämföra med ett budgeterat positivt resultat på 301 020 kr. De främsta orsakerna till det negativa resultatet är att låneräntorna, på grund av räntehöjningarna under året, kom att uppgå till 800 124 kr mot budgeterade 660 164 kr och att kostnaderna för reparationer hamnade på 467 559, jämfört med budgeterade 175 000 kr. De största reparationskostnaderna utgjordes av en totalrenovering av undercentralen för fjärrvärme, som genomfördes något tidigare än vad som ursprungligen var planerat, kostnader i samband med omfattande renovering efter vattenskadan som omnämns i förvaltningsberättelsen samt genomförandet av en OVK.

Avskrivningarna uppgick till 705 452 kr, vilket var 7 911 kr högre än budgeterat beroende på avskrivning av undercentralen samt av nyinstallerade laddboxar för elbilar.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 1 002 923 kr.

För de närmaste åren planeras inga större renoveringar. Eftersom man dessutom bör kunna räkna med någon/några begränsade räntesänkningar under året, att inflationen nått sin topp och rimligtvis kan komma att minska något, att årsavgifterna höjdes med 8% vid årsskiftet samt att föreningens likviditet är mycket god, bör föreningens ekonomiska situation betraktas som stabil inför kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	17 858 000	-	-	17 858 000
Upplåtelseavgifter	14 992 000	-	-	14 992 000
Fond, yttre underhåll	1 810 000	-	675 000	2 485 000
Balanserat resultat	3 757 131	687 077	-675 000	3 769 208
Årets resultat	687 077	-687 077	-104 059	-104 059
Eget kapital	39 104 208	0	-104 059	39 000 149

B

KL
OB
N6
PDE BS

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 769 208
Årets resultat	-104 059
Totalt	3 665 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 499
Balanseras i ny räkning	3 349 648
	3 665 149

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

B

KL
Ag M6 OB
QA 35 Z

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 534 605	3 265 784
Övriga rörelseintäkter	3	8 324	8 438
Summa rörelseintäkter		3 542 929	3 274 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 874 078	-1 310 924
Övriga externa kostnader	8	-142 648	-123 250
Personalkostnader	9	-129 997	-122 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-705 452	-697 541
Summa rörelsekostnader		-2 852 175	-2 254 286
RÖRELSERESULTAT		690 754	1 019 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 311	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-800 124	-332 961
Summa finansiella poster		-794 813	-332 859
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 059	687 077
ÅRETS RESULTAT		-104 059	687 077

KL
Ag OB.
No
Pte. Bc

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	64 411 313	64 974 589
Maskiner och inventarier	12	1 376 372	1 247 158
Summa materiella anläggningstillgångar		65 787 685	66 221 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 787 685	66 221 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29	14 108
Övriga fordringar	13	1 082 792	799 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	121 243	210 489
Summa kortfristiga fordringar		1 204 064	1 024 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 724	4 211
Summa kassa och bank		2 724	4 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 206 788	1 028 220
SUMMA TILLGÅNGAR		66 994 473	67 249 967

KL
Ag M6 OB
P&E BS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 850 000	32 850 000
Fond för yttre underhåll		2 485 000	1 810 000
Summa bundet eget kapital		35 335 000	34 660 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 769 208	3 757 131
Årets resultat		-104 059	687 077
Summa fritt eget kapital		3 665 149	4 444 208
SUMMA EGET KAPITAL		39 000 149	39 104 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 597 500	4 077 500
Summa långfristiga skulder		1 597 500	4 077 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		25 290 000	23 200 000
Leverantörsskulder		235 703	206 031
Skatteskulder		152 248	146 558
Övriga kortfristiga skulder		5 874	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16, 17	712 999	514 469
Summa kortfristiga skulder		26 396 824	24 068 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 994 473	67 249 967

B

KL
OB. Ag
26
2023 BSZ

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	690 754	1 019 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	705 452	697 541
Erhållen ränta	1 396 206	1 717 477
Erlagd ränta	7 056	102
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-691 376	-285 383
	711 886	1 432 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	91 106	-123 209
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	129 817	-479 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	932 809	829 493
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-271 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271 390	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	135 000
Amortering av lån	-390 000	-1 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-390 000	-940 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	271 419	-110 507
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	731 505	842 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 002 923	731 505

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

B

KL Ag
AS NO
PSE BS ✓

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	10 år
Fastighetsförbättringar	20 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

B

KL
03 Ag NO
PPE BSC

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 282 408	3 042 504
Hysesintäkter, lokaler	1 000	0
Hysesintäkter, p-platser	119 658	110 600
El	129 954	112 680
Övriga intäkter	1 585	0
Summa	3 534 605	3 265 784

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Hysesintäkter gästparkering	1 950	1 210
Övernattnings-/gästlägenhet	6 200	6 800
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	175	430
Summa	8 324	8 438

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	59 518	46 964
Besiktning och service	67 509	50 466
Trädgårdsarbete	1 662	4 998
Övrigt	59 857	93 439
Snöskottning	120 534	79 577
Summa	309 080	275 445

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	248 814	80 147
Tvättstuga	40 081	0
Dörrar, lås/porttelefon	-3 262	0
Ventilation	54 499	0
Rissar	2 478	0
Försäkringsärende/vattenskada	124 950	0
Summa	467 559	80 147

B

KL
OB-AG NO
PDS BS

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	321 692	283 507
Uppvärmning	328 221	269 973
Vatten	92 674	72 376
Sophämtning	53 289	49 468
Summa	795 876	675 324

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	838	989
Fastighetsförsäkringar	60 092	54 663
Kabel-TV	162 899	149 842
Fastighetsskatt	77 734	74 514
Summa	301 563	280 008

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 783	9 029
Övriga förvaltningskostnader	37 882	28 301
Revisionsarvoden	29 175	23 450
Ekonomisk förvaltning	66 000	62 470
Konsultkostnader	5 808	0
Summa	142 648	123 250

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	64 500
Löner, arbetare	2 858	3 150
Löner, fastighetsskötare	44 000	44 000
Övriga personalkostnader	200	532
Sociala avgifter	12 939	10 389
Summa	129 997	122 571

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	800 124	332 954
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	800 124	332 961

B

KL
AS
NH
BS
7

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 362 500	74 362 500
Årets inköp	86 780	0
Erhållet bidrag	-43 390	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 405 890	74 362 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 387 911	-8 786 306
Årets avskrivning	-606 666	-601 605
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 994 577	-9 387 911
Utgående restvärde enligt plan	64 411 313	64 974 589
I utgående restvärde ingår mark med	13 236 525	13 236 525
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 223 000	64 223 000
Taxeringsvärde mark	38 241 000	38 241 000
Summa	102 464 000	102 464 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 186 160	2 186 160
Inköp	228 000	0
Utgående anskaffningsvärde	2 414 160	2 186 160
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-939 002	-843 066
Avskrivningar	-98 786	-95 936
Utgående avskrivning	-1 037 788	-939 002
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 376 372	1 247 158

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	81 355	72 118
Övriga kortfristiga fordringar	1 237	0
Nabo Klientmedelskonto	706 889	611 266
Borgo	293 310	116 028
Summa	1 082 792	799 412

8
KL
NO
OB
PDE BS 7

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 666	23 201
Försäkringspremier	42 459	38 864
Kabel-TV	41 723	40 118
Räntor	0	86 636
Vatten	0	5 170
Förvaltning	17 140	16 500
Summa	122 988	210 489

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-02	4,69 %	5 580 000	5 580 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,69 %	9 220 000	9 370 000
Stadshypotek	2024-02-02	4,69 %	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek	2024-09-01	0,62 %	2 390 000	2 510 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,20 %	1 000 000	1 040 000
Stadshypotek	2025-07-30	0,80 %	687 500	737 500
Stadshypotek	2024-01-30	4,68 %	210 000	240 000
Summa			26 887 500	27 277 500
Varav kortfristig del			25 290 000	23 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 687 500 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 026	47 362
El	65 793	42 351
Jppvärmning	50 372	43 746
Utgiftsräntor	177 709	68 961
Vatten	17 591	13 958
Förvaltning	0	349
Förutbetalda avgifter/hyror	319 508	297 742
Summa	712 999	514 469

B

KL
Ag OB
350
PD 2 NO

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Budget för 2024 visar ett underskott på 12 996 kronor. Detta är möjligt då föreningens likviditet är god och att inga större underhåll är planerade för 2024. Från och med 2024-01-01 höjs årsavgifterna med 8%.

8

KL
AB
NO
PDE BS

Underskrifter

HÄGERSTEN 2024-04-17

Ort och datum

Bo Staberg
Bo Staberg
Ordförande

Anette Gustafsson
Anette Gustafsson
Sekreterare

Kina Larsdotter
Kina Larsdotter
Kassör

Lars-Göran Larsson
Lars-Göran Larsson
Styrelseledamot

Marianne Odenholm
Marianne Odenholm
Styrelseledamot

Olof Blad
Olof Blad
Styrelseledamot

Per-Arne Ericsson
Per-Arne Ericsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mockasinen nr 1, org.nr 769601-8030

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mockasinen nr 1 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 för föreningen.

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 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.

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 Mockasinen nr 1 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

B

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 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.

Stockholm den 19 april 2024
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor