

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7**  
769639-5628

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2021-02-03 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2021-06-07 och föreningens stadgar registrerades 2021-02-03.

Föreningens ändamål är att upplåta bostadslägenheter åt medlemarna, förvaltat fastigheten samt främja medlemarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Det finns en aktuell underhållsplan i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Kungälv.

### *Ordinarie styrelseledamöter t.o.m. 2023-05-11*

Glenn Malmberg	Ordförande
Ann Carlsson	Ledamot
Henrik Holst	Ledamot
Madeleine Gustafsson	Ledamot

### *Ordinarie styrelseledamöter fr.o.m. 2023-05-11*

Christer Wik	Ordförande
Ann Carlsson	Kassör
Henrik Holst	Vice ordförande
Madeleine Gustafsson	Sekreterare

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda möten.

### *Ordinarie revisor*

Anna Hedin Göran

### Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Mors Mössa 7 i Kungälvs kommun 2021-06-30 från Nordeälvkanten AB och tillträde skedde 2021-06-30.

Tomten är friköpt, arealen är 1352 m<sup>2</sup>.

Fastigheten bebyggdes 1938. Byggnaden har genomgått två omfattande renoveringar 1982-1983 samt 2019-2021 med viss ombyggnad samt stambyte i hela fastigheten. Under 2010 gjordes mindre renoveringar.

På tomten finns ett gårdshus med cykelförråd mm.

Fastighet har under året varit försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg & Bohuslän.

### **Bostäder**

Byggnaden består av 9 bostadslägenheter om totalt 572 kvadratmeter

Lägenhet	Yta m <sup>2</sup>
1	78
2	53
3	92
4	107
5	46
6	43
7	34
8	62
9	57

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Årsstämma 11/5
- Vårstädning 13/5
- Höststädning 23/9
- Brandvarnare har installerats i soprum i december månad
- Påbörjad ombyggnation av lägenhet 6 under december månad

### **Medlemsinformation**

Inga förändringar under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (11 mån)
Nettoomsättning	502	420	216
Resultat efter finansiella poster	-258	-175	-15 336
Soliditet (%)	71	72	34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	710	585	415
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	69	78
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 410	10 212	16 875
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 410	10 212	16 875
Sparande per kvm (kr/kvm)	-40	84	-37 692
Räntekänslighet (%)	15	17	41
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	189	143

Förbrukningsel ingår inte i årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -258 975 kr i resultaträkningen för 2023, vilket till största del beror på oförutsedda kostnader för vatten & avlopp och räntekostnader för lån. Styrelsen har redan tittat på kostnadssidan och kommer bli att sköta den löpande redovisningen själva. Årsavgifterna är under 2023 höjda två gånger. Årsavgifterna kommer att öka under 2024 då en lägenhet är ombyggd och har blivit större. Styrelsen kommer även att se över årsavgifterna över lag.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 600 000	14 499 885	252 510	-15 387 530	-175 164	<b>17 789 701</b>
Disposition av föregående års resultat:				-175 164	175 164	<b>0</b>
Uppskrivningsfond		-134 360		134 360		<b>0</b>
Yttre fond			22 880	-22 880		<b>0</b>
Årets resultat					-258 975	<b>-258 975</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>18 600 000</b>	<b>14 365 525</b>	<b>275 390</b>	<b>-15 451 214</b>	<b>-258 975</b>	<b>17 530 726</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 562 694
reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-22 880
omföring uppskrivningsfond till balanserat	134 360
årets förlust	-258 975
	<b>-15 710 189</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	22 880
i ny räkning överföres	-15 733 069
	<b>-15 710 189</b>

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

Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7  
Org.nr 769639-5628

5 (14)

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	502 235	420 058
Övriga intäkter		18 569	138 177
		<b>520 804</b>	<b>558 235</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-215 723	-192 504
Övriga kostnader		-146 766	-176 709
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-232 559	-230 893
		<b>-595 048</b>	<b>-600 106</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-74 244</b>	<b>-41 871</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 072	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 753	-133 293
		<b>-183 681</b>	<b>-133 293</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-257 925</b>	<b>-175 164</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-257 925</b>	<b>-175 164</b>
Skatt på årets resultat		-1 050	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-258 975</b>	<b>-175 164</b>

Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7  
Org.nr 769639-5628

6 (14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	24 135 650	24 361 390
Inventarier, verktyg och installationer	5	124 403	131 222
		<b>24 260 053</b>	<b>24 492 612</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 260 053</b>	<b>24 492 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 432
Övriga fordringar		18 966	3 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 428	9 462
		<b>25 394</b>	<b>20 944</b>
<i>Kassa och bank</i>		272 493	145 116
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297 887</b>	<b>166 060</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 557 940</b>	<b>24 658 672</b>

Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7  
Org.nr 769639-5628

7 (14)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		18 600 000	18 600 000
Uppskrivningsfond	7	14 365 525	14 499 885
Fond för yttre underhåll		275 390	252 510
		<b>33 240 915</b>	<b>33 352 395</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 451 214	-15 387 530
Årets resultat		-258 975	-175 164
		<b>-15 710 189</b>	<b>-15 562 694</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 530 726</b>	<b>17 789 701</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8 9	6 807 550	6 678 730
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 807 550</b>	<b>6 678 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	70 512	68 508
Förskott från kunder		45 839	38 086
Leverantörsskulder		20 905	12 693
Aktuella skatteskulder		1 050	370
Övriga skulder		31 016	19 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 342	51 066
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>219 664</b>	<b>190 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 557 940</b>	<b>24 658 672</b>



Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7  
Org.nr 769639-5628

8 (14)

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-74 244	-41 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		232 559	230 893
Erhållen ränta		2 072	0
Betald ränta		-185 753	-133 293
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-25 366</b>	<b>55 729</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 432	1 061
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 882	42 836
Förändring av leverantörsskulder		8 212	661
Förändring av kortfristiga skulder		20 161	-7 123 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 443</b>	<b>-7 023 108</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-136 375
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	20 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-116 015</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 450 158	-68 508
Amortering av lån		-2 321 338	0
Medlemsinsatser		0	3 680 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>128 820</b>	<b>3 611 492</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>127 377</b>	<b>-3 527 631</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		145 116	3 672 747
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>272 493</b>	<b>145 116</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,83 - 10 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

##### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden.

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	469 090	386 552
Hyror parkeringsplatser	33 150	33 505
	<b>502 240</b>	<b>420 057</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten.

**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Uppvärmning	72 078	101 588
Taxebundna kostnader	70 038	23 525
Fastighetsskötsel	10 758	9 016
Försäkring	21 189	14 730
Övriga kostnader	41 660	43 645
	<b>215 723</b>	<b>192 504</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 998 575	9 998 575
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 998 575</b>	<b>9 998 575</b>
Ingående avskrivningar	-137 070	-45 690
Årets avskrivningar	-91 380	-91 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 450</b>	<b>-137 070</b>
Ingående uppskrivningar	14 499 885	14 634 245
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-134 360	-134 360
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>14 365 525</b>	<b>14 499 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 135 650</b>	<b>24 361 390</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	136 375	0
Inköp	0	136 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 375</b>	<b>136 375</b>
Ingående avskrivningar	-5 153	0
Årets avskrivningar	-6 819	-5 153
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 972</b>	<b>-5 153</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124 403</b>	<b>131 222</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	14 869 511
Försäljningar	0	-14 869 511
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	-14 849 151
Försäljningar	0	14 849 151
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	14 499 885	14 634 245
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-134 360	-134 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 365 525</b>	<b>14 499 885</b>

Anläggningstillgångarnas bokförda värde, exklusive uppskrivning samt avskrivningar på uppskrivning, uppgår till: 9 894 528 (9 992 727) kr

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 525 502	6 404 698
	<b>6 525 502</b>	<b>6 404 698</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 6 878 062 (6 747 238) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 807 550	6 678 730
	<b>6 807 550</b>	<b>6 678 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	70 512	68 508
	<b>70 512</b>	<b>68 508</b>

Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7  
Org.nr 769639-5628

14 (14)

## Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 860 000	8 860 000
	<b>8 860 000</b>	<b>8 860 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kungälv den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Christer Wik  
Styrelseledamot, Ordförande

Ann Carlsson  
Styrelseledamot

Henrik Holst  
Styrelseledamot

Madeleine Gustavsson  
Styrelseledamot

## Revisorspåteckning

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

Anna Hedin Göran  
Auktoriserad revisor

## Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Mors Mössa 7 2023.pdf  
**Checksumma:** 307d5827fb387b08e59000af5f31b5d3c42cad64f540bd479192f3d01aa552e4  
**Skickad:** 2024-05-02 kl 09:34

### Underskrift av årsredovisningen



**Digitalt signerad av:** Ann Ingrid Margareta Carlsson  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-02 kl 15:26



**Digitalt signerad av:** CHRISTER WIK  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-02 kl 15:26



**Digitalt signerad av:** HENRIK HOLST  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-02 kl 15:28



**Digitalt signerad av:** MADELEINE GUSTAFSSON  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2024-05-02 kl 15:49



## Revisorspåteckning



**Digitalt signerad av:** ANNA HEDIN GÖRAN

**Identifikationstyp:** BankID

**Signering skedde:** 2024-05-03 kl 07:32

## Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.  
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>