

**Årsredovisning för**  
**Bostadsrättsföreningen Musköten nr 14**

725000-1539

Räkenskapsåret

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning        | 3 |
| Balansräkning          | 4 |
| Kassaflödesanalys      | 6 |
| Noter                  | 7 |
| Underskrifter          | 9 |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Musköten nr 14, 725000-1539, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under året bestått av Georgios Magriplis, Richard Nachtweij samt Fredrik Nilsson. Revisor har varit aukt. Revisor Patrik Fjärstedt.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är 619 kr  
Skuldsättningen per kvadratmeter är på balansdagen 678 kr  
Skuldsättningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är 997,25 kr  
Föreningens sparande är 1,7 kr per kvadratmeter  
Föreningens räntekänslighet (räntebärande skulder / årsavgifter) är 1,61 %  
Föreningens energikostnad (vatten, värme och el) är 196 kr per kvadratmeter.  
Under året 2023 var årsavgifternas andel i procent av totala intäkter 86%

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen lagt om flera utav fastighetslånen vilket höjt räntekostnaderna. Det har också planerats underhåll som genomförts under början av 2024. Under året har även beslutats två avgiftshöjningar, där den ena fick effekt under året och den andra höjningen genomfördes till årsskiftet.

Kommentar kring föreningens framtida ekonomiska åtaganden då föreningen redovisat en förlust. Föreningen har allmänt haft en längre tid utan avgiftshöjningar innan 2023. Styrelsen har på ett aktivt sätt höjt både årsavgifter och garagehyror med 10% två gånger under året. Den andra höjningen har effekt först avseende Januari 2024 och framåt.

Med de redan höjda avgifterna har föreningen goda möjligheter att visa på ett överskott under året 2024, Föreningen strävar efter att ha god likviditet i kassan med en buffert som kan klara större oförutsedda utgifter.

Utifall att behov av större utbetalningar uppstår kan det antas att föreningen kommer belåna fastigheten. Ett icke redovisat övervärde finns i fastigheten.

Om de löpande kostnaderna stiger kan det inte uteslutas att årsavgifterna kommer att höjas.

## Flerårsöversikt

|                                   | 2023      | 2022      | 2021      | Belopp i kr<br>2020 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                   | 1 142 401 | 1 083 665 | 1 069 176 | 1 058 900           |
| Resultat efter finansiella poster | -34 335   | -267 008  | 56 498    | 122 882             |
| Soliditet %                       | -13,3     | -7,7      | -8,7      | 2,4                 |

### Kommentar till flerårsöversikt

Föreningen har de senaste åren gått med förlust på grund ökade kostnader. Under 2022 bestod de ökade kostnaderna till stor del av ökade energikostnader. Under 2023 har de redan ökade kostnaderna från 2022 i stort kvarstått samtidigt som bostadsrättsföreningen bundit om samtliga lån vilket medfört att räntekostnaderna ökad med tre till fyra gånger.

Föreningens ökade avgifter till medlemmarna på 10% i två omgångar har gjort att föreningens ekonomi är på väg åt rätt håll.

Värt att notera är också att fastighetens värde i bokföringen är upptagen till knappt elva procent av taxeringsvärdet.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

## Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång        | 202 938           | 250 462         | -448 037               | -169 693        |
| Balanseras i ny räkning        |                   |                 | -169 692               | 169 693         |
| Förändring av reservfond       |                   | 12 616          |                        |                 |
| Årets resultat                 |                   |                 |                        | -114 958        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>202 938</b>    | <b>263 078</b>  | <b>-617 729</b>        | <b>-114 958</b> |

## Resultatdisposition

|                                                                  | Belopp i kr     |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>           |                 |
| Balanserat resultat                                              | -617 729        |
| Årets resultat                                                   | -114 958        |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>-732 687</b> |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> |                 |
| Balanseras i ny räkning                                          | -732 687        |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>-732 687</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2023-01-01 -<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01 -<br/>2022-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |            |                                    |                                    |
| Nettoomsättning                                                             |            | 1 142 401                          | 1 083 665                          |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 17 668                             | 0                                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 160 069</b>                   | <b>1 083 665</b>                   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                    |                                    |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -1 022 234                         | -1 190 093                         |
| Personalkostnader                                                           |            | -9 426                             | -9 426                             |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -119 859                           | -121 236                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 151 519</b>                  | <b>-1 320 755</b>                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>8 550</b>                       | <b>-237 090</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                    |                                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 3 289                              | 271                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -46 174                            | -30 189                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-42 885</b>                     | <b>-29 918</b>                     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-34 335</b>                     | <b>-267 008</b>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                    |                                    |
| Övriga bokslutsdispositioner                                                |            | -80 623                            | 97 315                             |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |            | <b>-80 623</b>                     | <b>97 315</b>                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-114 958</b>                    | <b>-169 693</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-114 958</b>                    | <b>-169 693</b>                    |

## 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                            | 3          | 1 523 271         | 1 620 656         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 4          | 23 119            | 45 593            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>1 546 390</b>  | <b>1 666 249</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>1 546 390</b>  | <b>1 666 249</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 63 279            | 28 446            |
| Övriga fordringar                             |            | 11 265            | 29 936            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 49 492            | 61 463            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>124 036</b>    | <b>119 845</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 334 974           | 350 223           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>334 974</b>    | <b>350 223</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>459 010</b>    | <b>470 068</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>2 005 400</b>  | <b>2 136 317</b>  |

## 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>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 202 938           | 202 938           |
| Reservfond                                   |            | 263 078           | 250 462           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>466 016</b>    | <b>453 400</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -617 729          | -448 037          |
| Årets resultat                               |            | -114 958          | -169 693          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-732 687</b>   | <b>-617 730</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>-266 671</b>   | <b>-164 330</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5          | 1 804 329         | 1 850 909         |
| Övriga skulder                               |            | 65                | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>1 804 394</b>  | <b>1 850 909</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 46 580            | 46 580            |
| Leverantörsskulder                           |            | 0                 | 29 610            |
| Skatteskulder                                |            | 9 426             | 9 426             |
| Övriga skulder                               |            | 250 846           | 197 532           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6          | 160 825           | 166 590           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>467 677</b>    | <b>449 738</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>2 005 400</b>  | <b>2 136 317</b>  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 8 550             | -237 090          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>                       |                   |                   |
| Avskrivningar och nedskrivningar                                                    | 119 859           | 121 236           |
| Erhållen ränta                                                                      | 3 289             | 271               |
| Erlagd ränta                                                                        | -46 174           | -30 189           |
| Betald inkomstskatt                                                                 | 650               |                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>86 174</b>     | <b>-145 772</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                   |
| Ökning/minskning kundfordringar                                                     | -34 833           | -15 323           |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar                                     | 29 992            | -35 655           |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                                                 | -29 610           | 29 610            |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder                                        | -20 458           | 8 643             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>31 265</b>     | <b>-158 497</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                   |
| Amortering av skuld                                                                 | -46 580           | -46 580           |
| Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder                                | 65                |                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-46 515</b>    | <b>-46 580</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-15 250</b>    | <b>-205 077</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 350 223           | 555 300           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>334 973</b>    | <b>350 223</b>    |

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

| <i>Avskrivningar</i>                    | <i>År</i> |
|-----------------------------------------|-----------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5         |

### Not 2 Övriga upplysningar till resultaträkningen

Föreningens nettoomsättning består av årsavgifter för föreningens medlemmar samt hyra för garageplatser.

### Not 3 Byggnader och mark

|                                      | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 4 957 272         | 4 957 272         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>4 957 272</b>  | <b>4 957 272</b>  |
| Ingående avskrivningar               | -3 336 616        | -3 239 236        |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -97 385           | -97 380           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-3 434 001</b> | <b>-3 336 616</b> |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>1 523 271</b>  | <b>1 620 656</b>  |

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|                                      | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden          | 253 378           | 253 378           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>253 378</b>    | <b>253 378</b>    |
| Ingående avskrivningar               | -207 785          | -183 929          |
| <b>Förändringar av avskrivningar</b> |                   |                   |
| Årets avskrivningar                  | -22 474           | -23 856           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>        | <b>-230 259</b>   | <b>-207 785</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>               | <b>23 119</b>     | <b>45 593</b>     |



## Not 5 Långfristiga skulder

|                                                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 1 618 009  | 1 664 589  |

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner             | 0          | 0          |
| Upplupna semesterlöner     | 0          | 0          |
| Upplupna räntekostnader    | 0          | 0          |
| Förutbetalda hyresintäkter | 82 989     | 68 943     |

### Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| <i>Typ av interimspost</i> | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen el                | 7 983          | 21 237         |
| Upplupen värme             | 50 478         | 47 928         |
| Upplupet arvode bokslut    | 19 375         | 19 375         |
| Upplupen avgift Tele2      |                | 9 107          |
| <b>Summa</b>               | <b>160 825</b> | <b>166 590</b> |

## Not 7 Andra övriga upplysningar

Bostadsrättsföreningen Musköten nr 14 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har startat ett arbete med att uppdatera den underhållsplan som tidigare funnits, under övergångsperioden saknas aktuell underhållsplan.

## Underskrifter

Norrköping

Datum framgår av den digitala underskriften.

---

Georgios Magriplis  
Styrelseordförande

---

Richard Nachtweij  
Styrelseledamot

---

Fredrik Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

---

Patrik Fjärstedt  
Auktoriserad revisor