

Bostadsrättsföreningen Murmästaren

Org.nr: 769636-6124

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Murmästaren, organisationsnummer 769636-6124, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Svedala

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Filip Persson
Ledamot	Ola André Nilsson
Ledamot	Fisnik Hyseni
Ledamot	Isak Petersson
Suppleant	Mattias Jörgensen

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Föreningen har valt att inte tillsätta någon valberedning med anledning av vår storlek.

Revisor

Extern	Matthias Björk
	Konsulting AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-08.
Extra stämma hölls 2024-11-14.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastigheten består av 18 radhuslägenheter. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Svedala GA:40 omfattande kabel-TV, vilken förvaltas av Tegelmästarens samfällighetsförening.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Svedala 306:194

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²):

1 890

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
4 rok	18

Underhåll

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan. I och med att nybyggnadssåret på fastigheten är 2021 så är detta inget som upprättats än.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Telia Öppna Fiber	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget att rapportera.

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 30

30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 191	1 102	1 118	92
Årsavgifter, tkr	1 187	1 099	1 099	92
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 552	- 255	19	49
Soliditet ¹ , %	62	62	62	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	628	581	581	581
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 490	13 477	13 555	13 616
Sparande / kvm	-33	124	269	
Räntekänslighet	21.5	23.2	23	
Energikostnad / kvm	92	51	51	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	98	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 625 000	114 000	- 46 185	- 254 640	42 438 175
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		56 700	-56 700		0
Balanseras i ny räkning			- 254 640	254 640	0
Årets resultat				- 552 316	- 552 316
Belopp vid årets utgång	42 625 000	170 700	- 357 525	- 552 316	41 885 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 357 525
Årets resultat	- 552 316
Totalt	- 909 841

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 700
Balanseras i ny räkning	- 966 541
Totalt	- 909 841

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Underhållsplanen planeras att upprättas under 2024. Därefter kommer föreningen att behöva anpassa avgifterna enligt det långsiktiga behov på sparande som underhållsplanen visar.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnads massa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning & högre räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och kommer att ha en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 190 792	1 102 425
Övriga rörelseintäkter		1 908	146

Summa rörelseintäkter

1 192 700 1 102 571

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-395 823	-157 553
Administration och förvaltning	4	-137 795	-97 285
Personalkostnader	5	-15 770	-15 770
Avskrivningar		-489 652	-489 652

Summa rörelsekostnader

-1 039 040 -760 260

RÖRELSERESULTAT

153 660 342 311

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 659	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 635	-596 997

Summa finansiella poster

-705 976 -596 951

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-552 316 -254 640

RESULTAT FÖRE SKATT

-552 316 -254 640

ÅRETS RESULTAT

-552 316 -254 640

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 825 454	67 315 106
Summa materiella anläggningstillgångar		66 825 454	67 315 106
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 825 454	67 315 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		252 429	208 928
Övriga fordringar		817 278	823 770
Summa kortfristiga fordringar		1 069 707	1 032 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		35 825	63 979
Summa kassa och bank		35 825	63 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 105 532	1 096 677
SUMMA TILLGÅNGAR		67 930 986	68 411 783

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 625 000	42 625 000
Fond för yttre underhåll		170 700	114 000
Summa bundet eget kapital		42 795 700	42 739 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-357 525	-46 185
Årets resultat		-552 316	-254 640
Summa fritt eget kapital		-909 841	-300 825
SUMMA EGET KAPITAL		41 885 859	42 438 175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	25 365 144	25 340 678
Summa långfristiga skulder		25 365 144	25 340 678
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	131 196	131 244
Leverantörsskulder		159 972	179 076
Övriga skulder		0	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		388 815	315 240
Summa kortfristiga skulder		679 983	632 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 930 986	68 411 783

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	153 660	342 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 652	489 652
Summa	643 312	831 964
Erhållen ränta	18 659	46
Erlagd ränta	-724 635	-596 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62 664	235 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-105 174	74 665
Ökning/minskning av rörelseskulder	202 715	132 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 877	442 202
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-131 196	-147 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 196	-147 592
Årets kassaflöde	-96 319	294 610
Likvida medel vid årets början	887 749	593 138
Likvida medel vid årets slut	791 430	887 749

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden kommer att skrivas av från och med 2022-01-01 då byggnationen enligt utställda entreprenadfakturer anses slutförd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
Bostäder	1 186 704	1 098 791
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 152	3 634
Övriga intäkter	936	0
	4 088	3 634
Totalt nettoomsättning	1 190 792	1 102 425

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel
Vatten och avlopp
Sophämtning

2024

2023

20 614
153 660
55 988

22 232
74 792
31 125

230 262

128 149

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel
Trädgårdsskötsel

14 742
32 200

14 800
0

46 942

14 800

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

112 549

0

Övriga driftkostnader

Försäkring

21 070

14 604

Reparationer

Reparationer

-15 000

0

Totalt operativ drift och underhåll

395 823

157 553

Not 4. Administration och förvaltning

2024

2023

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

36 250
30 490

33 026
2 610

66 740

35 636

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

529

0

Revision

Revisionsarvode

36 500

33 125

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0

1 672

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Konsultarvode
Bankkostnader
Övriga kostnader

0
0
6 300
27 726

596
18 322
4 532
3 402

34 025

26 852

Totalt administration och förvaltning

137 795

97 285

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

12 000

12 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

3 770

3 770

Totalt personalkostnader

15 770

15 770

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	58 758 295	58 758 295
Anskaffningsvärde mark	9 536 115	9 536 115
Utgående anskaffningsvärden	68 294 410	68 294 410
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 979 304	- 489 652
Årets avskrivningar	- 489 652	- 489 652
Utgående avskrivningar	-1 468 956	-979 304
Utgående redovisat värde	66 825 454	67 315 106
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	22 716 000	21 870 000
Taxeringsvärde mark	10 584 000	7 020 000
	33 300 000	28 890 000

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 734 411	25 734 411
Summa:	25 734 411	25 734 411

Not 8. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	2026-12-30	1,64 %	8 251 207	8 578 137
Danske Bank	2025-03-31	2,55 %	8 666 996	8 315 648
Danske Bank	2025-12-30	4,12 %	8 578 137	8 578 137
Summa skulder till kreditinstitut			25 496 340	25 471 922
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-131 196	-131 244
			25 365 144	25 340 678