

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mulligan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mulligan är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2018. Föreningen äger fastigheten Lekeberg Vreta 2:13, på vilken man under år 2019/2020 uppfört fem parhus med totalt 10 stycken lägenheter. Fastigheten är belägen utanför Örebro. Medlemmarna flyttade in i juni år 2020.

Föreningens adresser är Vattenhindersgatan 1A-B, 2A-B, 3A-B, 5 A-B och 7 A-B.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för utnyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även 2024 har styrelsen förutom konstituerande möte, haft fyra styrelsemöten. Efter några år av ekonomisk instabilitet med ett flertal räntehöjningar som medfört ökad månadsavgift kunde föreningens lån bindas på tre år med en ränta på 3,75% fr o m Q1 2024. Det skapade förutsättningar för att sänka månadsavgiften från 8695 kr till 7495 kr fr o m Q2 2025. I och med att räntan på lånen bundits finns förutsättningar till en mer långsiktig ekonomisk planering inklusive avsättning till underhållsfond för att säkerställa att framtida underhållsbehov.

Under året har det inte funnits behov av något planerat underhåll och det har inte heller skett någon ny överlåtelse. I slutet av året har styrelsen påbörjat planering för kommande slutbesiktning enligt femårsgaranti samt garantibesiktning av värmepumpar och underhåll av ventilation och spisfläktar. Baserat på underhållsplan avseende likvärdiga fastigheter bedöms det inte föreligga något underhållsbehov under kommande tre år. Styrelsens förslag är att avsätta 20 000 kr under 2025 till yttre underhållsfond.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Ewa-Lena Sjöberg	Ordförande
Markus Englund	Ledamot
Johan Blom	Ledamot
Johan Olsson	Ledamot

Suppleanter

Maria Wågenberg

Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2025.
Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, Iaudit Revision AB

Föreningens byggnader

Fastighetsbeteckning: Vreta 2:13

Taxeringsvärde 2024	30 960 000
Varav byggnad	26 040 000
Varav mark	4 920 000

Den totala bostadsarean för föreningens 10 lägenheter är 1440 kvm. Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring hos Dina Försäkringar.

Resultat

Resultatet visar en förlust på -621 013,19 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 809 508 kr, exkluderas avskrivningar blir resultatet 188 494,81. Avskrivningarna påverkar inte företagets likviditet. Årets resultat ligger inom budget.

Ekonomi

Vid lägenhetsöverlåtelse debteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	19
Tillkommane medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	0
Antal medlemmar vid årets slut	19

Under året har 0 st (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 045	1 057	639	623
Resultat efter finansiella poster	-621	-782	-721	-657
Kassaflöde	318 222	341 160	123 036	0
Soliditet (%)	48,3	48,9	50,3	51,1
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	650	652	433	433
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	1	0	0	0
Lån/kvm (kr/kvm)	12 174	12 360	12 406	12 485
Räntekänslighet (%)	19	19	29	29
Amorteringar	89 100	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	76	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	188 495	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 950 000		-1 730 243	-781 967	17 437 790
Disposition av föregående års resultat:		50 000	-831 967	781 967	0
Årets resultat				-621 013	-621 013
Belopp vid årets utgång	19 950 000	50 000	-2 562 210	-621 013	16 816 777

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 562 210
årets förlust	-621 013
	-3 183 223

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-3 233 223
	-3 183 223

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 044 552	1 056 574
Övriga rörelseintäkter		2 990	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 047 542	1 056 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 370	-19 950
Övriga externa kostnader	4	-194 100	-213 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-809 508	-809 508
Summa rörelsekostnader		-1 004 978	-1 042 890
Rörelseresultat		42 564	13 684
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-663 577	-795 651
Summa finansiella poster		-663 577	-795 651
Resultat efter finansiella poster		-621 013	-781 967
Resultat före skatt		-621 013	-781 967
Årets resultat		-621 013	-781 967

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

34 293 944

35 103 452

Summa materiella anläggningstillgångar

34 293 944

35 103 452

Summa anläggningstillgångar

34 293 944

35 103 452

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

181 171

207 434

Övriga fordringar

4

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

30 400

36 570

Summa kortfristiga fordringar

211 575

244 008

Kassa och bank

Kassa och bank

318 222

341 160

Summa kassa och bank

318 222

341 160

Summa omsättningstillgångar

529 797

585 168

SUMMA TILLGÅNGAR

34 823 741

35 688 620

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 950 000

19 950 000

Fond för yttre underhåll

50 000

0

Summa bundet eget kapital

20 000 000

19 950 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 562 210

-1 730 243

Årets resultat

-621 013

-781 967

Summa fritt eget kapital

-3 183 223

-2 512 210

Summa eget kapital

16 816 777

17 437 790

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

17 530 425

17 619 525

Summa långfristiga skulder

17 530 425

17 619 525

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

89 100

89 100

Leverantörsskulder

17 850

17 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

369 589

524 727

Summa kortfristiga skulder

476 539

631 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 823 741

35 688 620

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-621 013	-781 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		809 508	809 508
Betald skatt		0	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		188 495	27 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		26 263	-79 103
Förändring av kortfristiga fordringar		6 170	-3 354
Förändring av leverantörsskulder		372	1 982
Förändring av kortfristiga skulder		-155 138	337 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten		66 162	284 949
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-89 100	-66 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-89 100	-66 825
Årets kassaflöde		-22 938	218 124
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		341 160	123 036
Likvida medel vid årets slut		318 222	341 160

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3) .

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter, vilka skrivs av separat.

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnader: 10-100 år

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjande perioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme-grund 100 år
- Stomme-vatten 50 år
- El 20 år
- Fasad 25 år
- Fönster 20 år
- Yttertak 20 år
- Ventilation 20 år
- Inre ytskikt 10 år

Nedskrivningar materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uttrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Förvärv av aktiebolag innehållande fastighet

Avseende föreningens förvärv av aktiebolag som innehåller fastighet har FARs uttalande RedU9 Bostadsföreningens förvärv av fastighet via aktiebolag tillämpats.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkterna består av årsavgifter som redovisas i den period som hyran avser.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaden skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	936 283	938 400
Vidarefakturering vatten & avlopp samt sophämtning	108 263	118 159
Återbäring från försäkringsbolag	0	0
Öres-och kronutjämning	6	15
	1 044 552	1 056 574

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader (service värmepumpar)	1 370	19 950
	1 370	19 950

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	0	3 495
Vidarefakturerings vatten, avlopp och sophämtning	109 068	118 159
Städning och renhållning	0	0
Fastighetsförsäkringspremier	22 529	24 573
Programvaror	3 442	2 823
Ersättning till revisor	12 250	12 000
Redovisningstjänster	23 683	23 532
Bankkostnader	2 328	2 362
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	0
Besiktning	20 000	26 488
	194 100	213 432

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader lån, Handelsbanken	663 577	795 651
	663 577	795 651

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 950 000	37 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 950 000	37 950 000
Ingående avskrivningar	-2 846 548	-2 037 040
Årets avskrivningar	-809 508	-809 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 656 056	-2 846 548
Utgående redovisat värde	34 293 944	35 103 452

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	5 828	5 625
Upplupen intäkt vidarefakturerings	24 572	30 945
	30 400	36 570

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken, ränta 3,75 %	17 530 425 17 530 425	17 619 525 17 619 525
Kortfristig del av långfristig skuld 89 100 kr. Räntan bunden till 2026-12-30.		

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revision	10 000	10 000
Upplupen ränta	110 122	222 932
Förutbetalda hyresinkomster	249 467 369 589	291 795 524 727

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ewa-Lena Sjöberg
Ordförande

Markus Englund

Johan Blom

Johan Olsson

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

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542535503

Dokument

998234 Bostadsrättsföreningen Mulligan 240101-241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-03-26 07:00:24 CET (+0100) av Great Accounting (GA)
Färdigställt 2025-03-27 11:48:58 CET (+0100)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Ewa-Lena Sjöberg (ES)
Identifierad med svenskt BankID som "EWA-LENA SJÖBERG"
Personnummer 19611227-6685
ewalena.sjoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EWA-LENA SJÖBERG"
Signerade 2025-03-26 17:27:44 CET (+0100)

Johan Blom (JB)
Identifierad med svenskt BankID som "Johan Viktor Blom"
Personnummer 19880529-6772
johan.blom@dormy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Viktor Blom"
Signerade 2025-03-27 11:48:58 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542535503

Johan Olsson (JO)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN LARS HENRIK OLSSON"

Personnummer 19901216-0199

j-olsson18@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JOHAN LARS HENRIK OLSSON"

Signerade 2025-03-26 18:00:14 CET (+0100)

Markus Englund (ME)

Identifierad med svenskt BankID som "MARKUS ENGLUND"

Personnummer 19950212-7971

markus.englund95@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARKUS ENGLUND"

Signerade 2025-03-26 12:47:45 CET (+0100)

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"

Personnummer 19890817-4231

ado@iaudit.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado

Korda"

Signerade 2025-03-26 07:53:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

