

Årsredovisning för
Bostadsföreningen 7 Muttern
702001-4721

Räkenskapsåret
2023-01-01–2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen 7 Muttern, 702001-4721, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. är registrerad 1917-12-15. Den 26 maj 1921 förvärvade föreningen fastigheten Muttern 7 för 597 500 kronor. Tomten har en areal på 1 336,6 kvadratmeter.

Byggnaden på fastigheten uppfördes 1917. I fastigheten finns 42 bostadslägenheter med en sammanlagd yta på 2 652 kvadratmeter och 2 affärslokaler med en sammanlagd yta av 209 kvadratmeter.

Källar- och biytor uppgår till 477 kvadratmeter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

I juni 2023 träffades förlikning mellan föreningen och Danderyds Hantverksgrupp. Föreningen betalade därmed 400 000 kr till Danderyds Hantverksgrupp.

Föreningen har under året återställt gårdarna med rabatter, gräsmatta och grus. Kostnaderna för den tidigare fuktskadan uppgick under året till 629 393 kr.

Totalt har kostnaden för renoveringen av lägenheten 48–49, uppgrävning och återställning av gårdarna samt tvisten med advokatstöd under åren 2020–2023 uppgått till 4 185 856 kr.

Med anledning av de stora kostnaderna för fuktskadan och den stigande räntan höjde föreningen avgifterna med 30 procent för kvartal 3 2023.

Avgifterna höjdes med ytterligare 10 procent från kvartal 1 2024.

Arbetet med att förbättra ventilationen i fastigheten har pågått under året.

Medlemmar har åtgärdat anmärkningar från den obligatoriska ventilationskontrollen och föreningen har åtgärdat de anmärkningar som gällt tvättstugan.

Marulk Företagsservice AB har sedan hösten 2023 ansvarat för föreningens löpande bokföring och redovisning.

Föreningen har under hösten 2023 ökat på ett tidigare lån för att avsluta checkkrediten.

Styrelse

Maria Cacciola
Johan Bengtsson
Ingrid Rydberg
Camilla Jansson
Emelie Albertsson
Ola Lidström
Per Kroon

ordförande
kassör
sekreterare
ledamot
ledamot
suppleant
suppleant

Petter Olofsson
Jonas Olsson

intern revisor
extern revisor

Medlemsinformation

Under 2023 har 5 lägenheter överlåts och 10 personer har antagits som medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt	<i>Belopp i Tkr</i>				
	<i>Nyckeltal</i>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		2 032	1 770	1 693	1 667
Resultat efter finansiella poster		-500	-608	-1 935	-1 846
Balansomslutning		18 735	18 226	18 370	18 559
Soliditet, %		17,5	21,4	24,5	34,7
Övriga nyckeltal, belopp i kr:					
Årsavgift per kvm		706	614	588	
Skuldsättning per kvm		5 033	4 771	4 509	
Sparande per kvm		-113	-123	-573	
Räntekänslighet, %		7,1	7,8	7,7	
Energikostnad per kvm		235	203	193	

Soliditet definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation av bundet och fritt eget kapital:		
Medlemsinstaser	1 406 222	1 406 222
Uppskrivningsfond	5 000 000	5 000 000
Reparationsfond	74 919	74 919
Totalt bundet eget kapital	6 481 141	6 481 141
Balanserat resultat	-2 588 945	-1 980 668
Årets resultat	-608 008	-608 277
Totalt fritt eget kapital	-3 196 953	-2 588 945
Totalt eget kapital	3 284 188	3 892 196

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -322.739 kr vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-2 588 945
Årets resultat	-608 008
Totalt	-3 196 953
Disponeras för	
Upplösning reparationsfond	74 919
Balanseras i ny räkning	-3 271 872
Summa	-3 196 953

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 032 045	1 770 573
Övriga rörelseintäkter		165 059	
Summa rörelseintäkter	2	2 197 104	1 770 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 084 654	-987 855
Fastighetskostnader		-1 012 648	-746 091
Övriga externa kostnader		-87 835	-156 138
Personalkostnader		-100 894	-96 259
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-285 269	-257 461
Summa rörelsekostnader	3	-2 571 300	-2 243 804
Rörelseresultat		-374 196	-473 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 442	17 020
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 254	-152 065
Summa finansiella poster		-233 812	-135 045
Resultat efter finansiella poster		-608 008	-608 276
Årets resultat		-608 008	-608 276

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	17 655 074	17 940 343
Summa materiella anläggningstillgångar		17 655 074	17 940 343
Summa anläggningstillgångar		17 655 074	17 940 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		126 266	-
Övriga fordringar		61	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 062	33 177
Summa kortfristiga fordringar		151 389	33 177
Kassa och bank			
Kassa och bank		928 559	252 984
Summa kassa och bank		928 559	252 984
Summa omsättningstillgångar		1 079 948	286 161
SUMMA TILLGÅNGAR		18 735 022	18 226 504

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 406 222	1 406 222
Reparationsfond	74 919	74 919
Uppskrivningsfond	5 000 000	5 000 000
Summa bundet eget kapital	6 481 141	6 481 141

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 588 945	-1 980 668
Årets resultat	-608 008	-608 276
Summa fritt eget kapital	-3 196 953	-2 588 944

Summa eget kapital	3 284 188	3 892 197
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 400 000	13 650 000
Summa långfristiga skulder		14 400 000	13 650 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		160 086	-
Skatteskulder		13 870	10 791
Övriga skulder		44 894	324 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		831 984	348 517
Summa kortfristiga skulder		1 050 834	684 307

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 735 022	18 226 504
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-608 008	-608 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	285 269	257 461
Betald skatt	-322 739	-350 815
	-	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-322 739	-350 815
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-118 213	139 092
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	366 527	52 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 425	-159 593
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	750 000	750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	750 000	750 000
Årets kassaflöde	675 575	590 407
Likvida medel vid årets början	252 984	-337 423
Likvida medel vid årets slut	928 559	252 984

h

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på fastighet	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Intäkter</i>		
Medlemsavgifter	2 019 627	1 756 180
Pantsättningsavgift m.m.	12 418	12 193
Övriga intäkter	165 059	2 200
Summa	2 197 104	1 770 573

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetskostnader		
Fastighetsservice	67 151	57 694
Trappstädning	63 388	62 558
Hissar	26 312	95 473
Reparationer	226 404	304 304
Reparation vattenskada från 2020	629 393	226 062
	1 012 648	746 091
Driftkostnader		
Försäkringar	41 020	37 673
Renhållning	188 048	160 663
Vatten och avlopp	87 805	71 203
El	69 773	82 962
Fjärrvärme	483 432	426 320
Avgifter TV/bredband och telefoni	81 840	79 378
Fastighetsavgift/skatt	132 736	129 656
	1 084 654	987 855

Övriga externa kostnader

Extern revision	18 125	17 250
OVK	-	37 500
Extern redovisning	29 870	
Allmänna omkostnader	39 840	101 388

87 835 156 138

Personalkostnader

Styrelsearvoden	80 000	80 000
Sociala avgifter	20 894	16 259

100 894 96 259

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar	285 269	257 461
---------------	---------	---------

285 269 257 461

Summa

2 571 300 2 243 804

Not 4 Byggnader och mark

2023-12-31 2022-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början 20 919 518 20 919 518

20 919 518 20 919 518

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början -2 979 175 -2 658 383

-Årets avskrivning enligt plan -285 269 -320 792

-3 264 444 -2 979 175

Redovisat värde vid årets slut

17 655 074 17 940 343

Taxeringsvärde byggnad 35 649 000 35 649 000

Taxeringsvärde mark 83 633 000 83 633 000

Summa taxeringsvärde

119 282 000 119 282 000

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31


Fastighetsinteckningar 14 450 987 14 450 987



**Not 6 Övriga
skulder till
kreditinstitut**

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
3975 8217550	2026-07-15	0,88%	2 000 000	2 000 000
3975 8225405	2026-09-16	0,95%	500 000	500 000
3975 8287117	2027-05-19	3,23%	750 000	750 000
3975 8387723	2024-10-21	4,85%	3 250 000	
3975 8937535	2024-10-16	0,95%	2 500 000	2 500 000
3979 8238699	2025-10-15	0,85%	2 400 000	2 400 000
3975 8295276	2023-10-19	3,40%		2 500 000
3979 8271831	2024-01-17	0,72%	3 000 000	3 000 000
			14 400 000	13 650 000
Varav kortfristig del			8 750 000	2 500 000

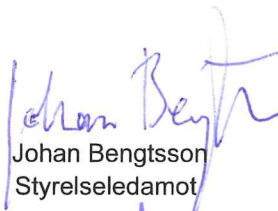
Underskrifter



Maria Cacciola
Styrelseordförande

24-04-07

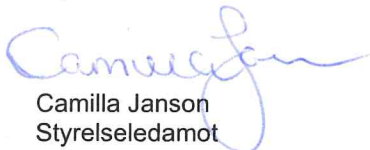
Datum



Johan Bengtsson
Styrelseledamot

Datum

24-04-07



Camilla Janson
Styrelseledamot

24-04-07

Datum



Emelie Albertsson
Styrelseledamot

24-04-07

Datum

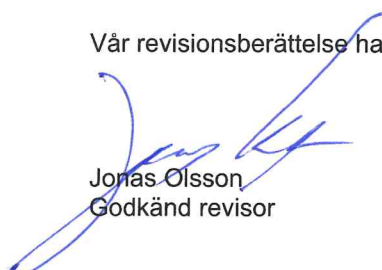


Ingrid Rydberg
Styrelseledamot

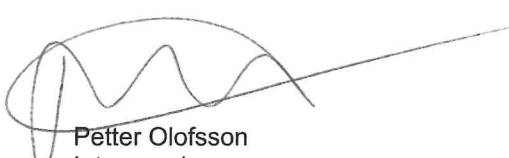
24-04-06

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10.



Jonas Olsson
Godkänd revisor



Petter Olofsson
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BF 7 Muttern u.p.a
Org.nr. 702001-4721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF 7 Muttern u.p.a för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31/12-2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-18 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 på 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF 7 Muttern u.p.a för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

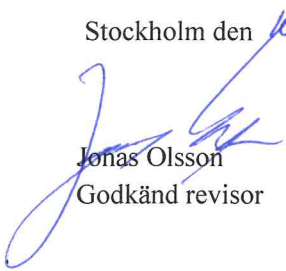
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4-2024


Jonas Olsson
Godkänd revisor