

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mulligan

769636-5043

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mulligan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 Vattenhindergatan 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 2023 har styrelsens arbete präglats av det osäkra ekonomiska läget med räntehöjningar som väsentligt påverkat föreningens ekonomi och under året har månadsavgiften höjts ytterligare.

Styrelsen har, inklusive konstituerande möte, haft fem styrelsemöten beträffande 2023 samt två medlemsmöten, ett i augusti och ett i december med huvudsakligt syfte att informera om det ekonomiska läget. Efter att, enligt rekommendation från banken haft rörlig ränta under hela 2023 i väntan på bättre räntenivåer kunde föreningens lån bindas på tre år med en ränta på 3,75% fr o m Q1 2024 att jämföra med rörlig ränta på 5,15% kvartal 4 2023. I och med att räntan på lånen bundits finns nu förutsättningar till en mer långsiktig ekonomisk planering inklusive avsättning till underhållsfond för att säkerställa att framtida underhållsbehov. Det innebär också att månadsavgiften kommer att kunna sänkas.

För att minimera de kostnader som går att påverka har föreningen under året bytt Försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Dina försäkringar vilket sänkt försäkringspremien och gett oss ett bättre försäkringsskydd.

I januari 2023 genomfördes en Särskild Besiktning 2 år avseende fel påtalade under garantitiden av AB adABACUM. Uppkomna brister har åtgärdats under året.

Förutom åtgärder efter genomförd besiktning har även garantiservice av värmepumparna genomförts i alla lägenheter. Nästa service av pumparna kommer att göras 2025 så att kompressorgarantin säkerställs kommande år. I övrigt bedöms det inte föreligga något underhållsbehov under kommande fem år.

Ingen egen underhållsplan har upprättats, däremot har information inhämtats från en underhållsplan för likvärdiga fastigheter i samma område. Styrelsens förslag är att avsätta 50 000 kr per år 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 2023-03-02 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Ewa-Lena Sjöberg	Ordförande
Per Jansson	Ledamot
Johan Blom	Ledamot

Suppleanter

Johan Olsson
Maria Wågenberg

Samtliga ledamöter är valda t.o.m stämman år 2024.
Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, Iaudit Revision AB

Föreningens byggnader

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 -782 tkr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat-och balansräkning samt noter.

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
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Antal medlemmar vid årets slut	19

Under året har 1 st (1) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 057	639	623	321
Resultat efter finansiella poster	-782	-721	-657	-377
Soliditet (%)	48,9	50,3	51,1	51,8
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	652	433	433	223
Lån/kvm (kr/kvm)	12 360	12 406	12 485	12 547
Räntekänslighet (%)	19	29	29	56

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 950 000	-1 009 551	-720 692	18 219 757
Minskning av insatskapital		-720 692	720 692	0
Årets resultat			-781 967	-781 967
Belopp vid årets utgång	19 950 000	-1 730 243	-781 967	17 437 790

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 730 243
årets förlust	-781 967
	-2 512 210

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-2 562 210
	-2 512 210

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 056 574	639 194
Övriga rörelseintäkter		0	4 679
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 056 574	643 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-19 950	0
Övriga externa kostnader	4	-213 432	-164 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-809 508	-809 508
Summa rörelsekostnader		-1 042 890	-974 384
Rörelseresultat		13 684	-330 511
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-795 651	-390 181
Summa finansiella poster		-795 651	-390 181
Resultat efter finansiella poster		-781 967	-720 692
Resultat före skatt		-781 967	-720 692
Årets resultat		-781 967	-720 692

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 103 452	35 912 960
Summa materiella anläggningstillgångar		35 103 452	35 912 960
Summa anläggningstillgångar		35 103 452	35 912 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		207 434	128 331
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 570	33 216
Summa kortfristiga fordringar		244 008	161 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341 160	123 036
Summa kassa och bank		341 160	123 036
Summa omsättningstillgångar		585 168	284 583
SUMMA TILLGÅNGAR		35 688 620	36 197 543

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 950 000	19 950 000
Summa bundet eget kapital		19 950 000	19 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 730 243	-1 009 551
Årets resultat		-781 967	-720 692
Summa fritt eget kapital		-2 512 210	-1 730 243
Summa eget kapital		17 437 790	18 219 757
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 619 525	17 686 350
Summa långfristiga skulder		17 619 525	17 686 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		89 100	89 100
Leverantörsskulder		17 478	15 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	524 727	186 840
Summa kortfristiga skulder		631 305	291 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 688 620	36 197 543

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-781 967	-720 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		809 508	809 508
Betald skatt		-4	-7 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		27 537	81 016
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-79 103	-24 431
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 354	-14 401
Förändring av leverantörsskulder		1 982	14 713
Förändring av kortfristiga skulder		337 887	-38 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten		284 949	18 100
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-66 825	-111 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 825	-111 150
Årets kassaflöde		218 124	-93 050
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		123 036	216 086
Likvida medel vid årets slut		341 160	123 036

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i 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 utträngs. 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.

Räntekänslighet %

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

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	938 400	623 400
Vidarefakturerering vatten & avlopp samt sophämtning	118 159	15 794
Återbäring från försäkringsbolag	0	4 679
Öres-och kronutjämning	15	0
	1 056 574	643 873

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Övriga fastighetskostnader (service värmepumpar)	19 950	0
	19 950	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	3 495	68 939
Vidarefakturerings vatten, avlopp och sophämtning	118 159	15 794
Städning och renhållning	0	18 607
Fastighetsförsäkringspremier	24 573	27 530
Programvaror	2 823	500
Ersättning till revisor	12 000	10 000
Redovisningstjänster	23 532	21 183
Bankkostnader	2 362	1 523
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	800
Besiktning	26 488	0
	213 432	164 876

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader lån, Handelsbanken	795 651	390 096
Räntekostnader för skatter och avgifter	0	85
	795 651	390 181

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 950 000	37 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 950 000	37 950 000
Ingående avskrivningar	-2 037 040	-1 227 532
Årets avskrivningar	-809 508	-809 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 846 548	-2 037 040
Utgående redovisat värde	35 103 452	35 912 960

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	0	11 796
Ekonomisk förvaltning	5 625	5 625
Upplupen intäkt vidarefakturerings	30 945	15 795
	36 570	33 216

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken, ränta 3,75 %	17 619 525 17 619 525	17 775 450 17 775 450
Kortfristig del av långfristig skuld 89 100 kr. Räntan bunden till 2026-12-30.		

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	10 000	10 000
Upplupen ränta	222 932	0
Förutbetalda hyresinkomster	291 795 524 727	176 840 186 840

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

Örebro

Ewa-Lena Sjöberg
Ordförande

Per Jansson

Johan Blom

Min revisionsberättelse har lämnats

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557510693632

Dokument

769636-5043 Bostadsrättsföreningen Mulligan för
20230101-20231231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-02-14 14:41:24 CET (+0100) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2024-02-19 08:33:17 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 611227-6685
ewalena.sjoberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EWA-LENA SJÖBERG"
Signerade 2024-02-15 06:10:47 CET (+0100)

Per Jansson (PJ)
Identifierad med svenskt BankID som "PER JANSSON"
Personnummer 791217-6612
Per.jansson79@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
JANSSON"
Signerade 2024-02-15 07:22:58 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557510693632

Johan Blom (JB)

Identifierad med svenskt BankID som "Johan Viktor Blom"

Personnummer 880529-6772

johan.blom@dormy.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Viktor Blom"

Signerade 2024-02-14 14:42:35 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 2024-02-19 08:33:17 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>

