

Bostadsrättsföreningen

Mungon 12

Org.nr: 769632-4610

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mungon 12, organisationsnummer 769632-4610, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Nytt avtal trappstäd

Deltateamet. 700 sek/månad, avtal skrivet på 1 år i taget.

Föreningens säte är i Umeå kommun, Västerbottens län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2016

Beskattning

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	Magnus Holmlund
Ledamot	Anton Norberg
Ledamot	Teres Zingmark
Suppleant	Malin Granberg

Styrelsen har under året hållit 6sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Jessica Semb Baker Tilly
----------------------	-----------------------------

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Trappstäd	Deltateamet

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: MUNGON 12

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Totalyta (m²): 897

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	4
3 rok	6
Summa	12

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	3
Summa	3

Totalt antal bostadslägenheter: 15

Garage och P-platser

Antal platser

14

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fönsterbyte	2023	Huvudbyggnad, ej källare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyte genomfört och uppgick till ca 840 000 kr.

Nytt avtal för trappstäd slutet med Deltateamet. 700 kr/månad och avtalet skrivet på 1 år i taget.

Avtal om gräsklippning är uppsagt, gräsklippare och trimmer är inköpt och ersätter.

Hyreshöjning fr o m 2023-03-01 med 3,5 % för de 3 hyreslägenheter föreningen förfogar över.
Avgiftshöjning fr o m 2023-11-01 med 10% för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

14 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 bostadsrätter har överlåtit.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

14 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	764	725	728	766
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 128	- 61	- 279	30
Soliditet ¹ , %	52	54	52	48
Föreningen, kr				
Räntekänslighet	19	21		
Snittränta, %	4.9	4.9		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	63		
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad / kvm	188	186		
Sparande / kvm	-1 032	94		
Skuldsättning / kvm	10 203	10 313		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 973	12 102		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	634	570		
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-1 398	-76		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 352 300	81 580	- 427 624	- 61 152	11 945 104
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		45 450	-45 450		0
Balanseras i ny räkning			- 61 152	61 152	0
Årets resultat				- 1 128 069	- 1 128 069
Belopp vid årets utgång	12 352 300	127 030	- 534 226	- 1 128 069	10 817 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 534 226
Årets resultat	- 1 128 069
Totalt	- 1 662 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	45 450
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 127 030
Balanseras i ny räkning	- 1 580 715
Totalt	- 1 662 295

Upplysning om föreningens ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan. Underhållsplan upprättades i samband med föreningens bildande 2016 men har sedan dess ej reviderats. Underhållningsplanen avser att tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Löpande avsättning sker enligt befintlig underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa 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 utfört ett större underhåll i form av fönsterbyte samt att högre räntekostnader påverkar årets resultat negativt. Föreningen visar ett underskott på 1 128 tkr varav 864 tkr avser engångskostnaden för fönsterbytet. Resterande underskott är hänförligt till ökade driftskostnader och kraftiga ränteökningar. Föreningen har höjt avgifterna med 10% i slutet av 2023 samt genomfört större åtgärder för att minska föreningens kostnader. Dessa åtgärder innebär att föreningen själv utför viss fastighetsskötsel men även att en översyn av befintliga avtal har skett. Styrelsen förväntar sig, trots kostnadsreduceringarna, att ytterligare avgiftshöjning kommer att behöva ske under 2024. Föreningen har för att minska räntekostnaden på kort sikt men även variationen över året bundit delar av lånen i föreningen.

Föreningens likviditet är god och föreningen har under året inte haft några problem att betala sina kostnader/utgifter och med insatta åtgärder för 2024 ser styrelsen att man även kommer kunna behålla en god likviditet. Styrelsen bedömer att vissa planerade underhållsåtgärder kommer att flytta på framtiden.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	763 916	725 244
Övriga rörelseintäkter		120	0
Summa Rörelseintäkter		764 036	725 244
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 197 348	-374 414
Administration och förvaltning	4	-96 428	-44 372
Personalkostnader	5	-28 255	-29 609
Avskrivningar		-150 571	-150 571
Summa Rörelsekostnader		-1 472 602	-598 966
RÖRELSERESULTAT		-708 566	126 278
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 517	-187 559
Summa Finansiella poster		-419 503	-187 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 128 069	-61 152
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 128 069	-61 152
ÅRETS RESULTAT		-1 128 069	-61 152

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	20 498 703	20 649 274
Summa materiella anläggningstillgångar		20 498 703	20 649 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 498 703	20 649 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		100	10 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 022	16 625
Kundfordringar		143 787	142 508
Summa kortfristiga fordringar		160 909	169 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		137 720	1 200 435
Summa kassa och bank		137 720	1 200 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		298 629	1 369 892
SUMMA TILLGÅNGAR		20 797 332	22 019 166

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 352 300	12 352 300
Fond för yttre underhåll		127 030	81 580
Summa bundet eget kapital		12 479 330	12 433 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-534 226	-427 624
Årets resultat		-1 128 069	-61 152
Summa fritt eget kapital		-1 662 295	-488 776
SUMMA EGET KAPITAL		10 817 035	11 945 104
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 661 840	9 766 000
Summa långfristiga skulder		9 661 840	9 766 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 661 840	9 766 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	46 637	37 657
Skatteskulder		46 032	32 653
Övriga skulder		0	10 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 788	227 634
Summa kortfristiga skulder		318 457	308 062
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		318 457	308 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 797 332	22 019 166

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-708 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		150 571
Summa		-557 996
Erhållen ränta		14
Erlagd ränta		-419 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-977 499
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		8 548
Ökning av rörelseskulder		10 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-958 556
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld		-104 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-104 160
Årets kassaflöde		-1 062 716
Likvida medel vid årets början		1 200 435
Likvida medel vid årets slut		137 720

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100

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

Lokaler

Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Garage och p-platser

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
	464 517	459 736
	47 083	0
	511 600	459 736
	195 504	174 994
	-6 075	32 376
	59 400	56 925
	248 829	264 295
	3 486	1 207
	1	6
	3 487	1 213
	763 916	725 244

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	48 226	55 505
Uppvärmning	83 511	75 890
Vatten och avlopp	46 014	44 813
Sophämtning	24 387	18 360
	202 138	194 568

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	0	-19 938
Fastighetsstäd	3 941	13 706
Trädgårdsskötsel	9 375	12 152
Snöröjning/sandning	53 940	54 483
	67 256	60 403

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	8 480	9 720
-------------------	-------	-------

Övriga driftkostnader

Försäkring	20 029	15 437
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 506	22 526
	43 535	37 963

Reparationer

Reparationer	11 819	71 760
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	864 120	0
-----------	---------	---

Totalt operativ drift och underhåll

	1 197 348	374 414
--	------------------	----------------

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	32 218	31 250
Extra ekonomisk förvaltning	4 277	0
	36 495	31 250

Revision

Revisionsarvode	23 875	15 250
-----------------	--------	--------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	6 196	0
---	-------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	22 995	0
Bankkostnader	2 707	910
Övriga kostnader	4 160	-3 038
	29 862	-2 128

Totalt administration och förvaltning

	96 428	44 372
--	---------------	---------------

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsen		
Styrelsearvode	21 500	20 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	6 755	9 609
Totalt personalkostnader	28 255	29 609
Not 6. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 463 500	11 463 500
Summa:	11 463 500	11 463 500
Not 7. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	21 577 365	21 577 365
Utgående anskaffningsvärden	21 577 365	21 577 365
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 928 091	- 777 520
Årets avskrivningar	- 150 571	- 150 571
Utgående avskrivningar	-1 078 662	-928 091
Utgående redovisat värde	20 498 703	20 649 274
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 126 000	10 126 000
Taxeringsvärde mark	4 972 000	4 972 000
	15 098 000	15 098 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Fastighetslån 1, långfristig del	2024-04-28	5,00 %	3 220 614	3 255 334
Fastighetslån 2, långfristig del	2024-11-28	5,12 %	3 220 613	3 255 333
Fastighetslån 4, långfristig del	2024-04-28	4,57 %	3 220 613	3 255 333
Summa skulder till kreditinstitut			9 661 840	9 766 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 661 840	-9 766 000
			0	0

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Gruppavtal med Telenor är slutet med start 2024-02-01.

Beslut om hyreshöjning för våra 3 hyresgäster om 6,5% fr o m 2024-04-01.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Magnus Holmlund
Ordförande

Anton Norberg
Ledamot

Teres Zingmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Jessica Semb
Auktoriserad revisor
Baker Tilly



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 16:32

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 07.06.2024 12:23

DOCUMENT ID:

H1ebikvlBA

ENVELOPE ID:

SkWj1PeHC-H1ebikvlBA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Mungon 12.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sven Magnus Erik Holmlund magnus.erik.petersson@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 13:44 07.06.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/06) IP: 83.68.251.71
ANTON NORBERG antonnorbergs@gmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 13:53 07.06.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/10/21) IP: 78.77.212.193
TERES ZINGMARK tereszingmark@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2024 19:26 10.06.2024 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/13) IP: 78.77.213.6
JESSICA SEMB jessica.semb@bakertilly.se	Signed Authenticated	11.06.2024 16:32 10.06.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 80.244.83.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed