

Bostadsrättsföreningen Mowitz 5

Org.nr: 716419-7597

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mowitz 5, organisationsnummer 716419-7597, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening. Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Föreningens säte är i Hägersten, Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Förening har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelse

Ordförande	Maria Andersson
Ledamot	Christina Johansson
Ledamot	Jenny Henriksson
Ledamot	Stina Lundgren
Ledamot	Marika Hoflund
Suppleant	Pia Strömberg
Suppleant	Shayan Effati

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11.

Revisor

Extern	Maria Johansson Blixt Revision AB
--------	--------------------------------------

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1943
Värdeår: 1975

Fastighetsbeteckning: Mowitz 5

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	4	100
1,5 rok	3	133.5
2 rok	10	500
2,5 rok	1	69.5
3 rok	4	284
4 rok	1	104
Summa	23	1 191

Dessutom hyr föreningen ut 15 bilplatser till medlemmar i föreningen.

Löner och ersättningar

Styrelsearvode för 2023 är 34500kr.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB i Linköping.
Fastighetsskötsel har skötts av BK Fastighetsservice.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi blockerat möjligheten att stänga av våra handdukstorkar, som är inkopplade på tappvarmvatten, och därmed minskat risken för legionellatillväxt. Vi har låtit en arborist göra en trädvårdsplan för trädgårdens träd och buskar och därmed ett schema hur de skall skötas de kommande åren. Vi har anlitat en extern projektledningskonsult för att hjälpa oss med vår underhållsplan framöver. Under året plomberade vi också äntligen våra öppna spisar som varit ett stort problem under många år. Lukt av oförklarligt matos upphörde därmed också. Vi beslutade att inte ändra avgiften inför 2024. Vi kommer att se över behov av avgiftshöjning under året då vi vet mer om kostnader för kommande underhåll. Vi återbetalade också ett av föreningens mindre lån istället för att sätta om lånet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	28	23 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	2	
Avgående medlemmar under året	2	
Under året har 2 överlåtelser skett.		28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	992	981	979	979
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 144	- 87	- 80	10
Soliditet ¹ , %	50	51	48	48
Balansomslutning, tkr	7 594	7 779	8 338	8 491
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	800			
Skuldsättning per kvm	2 982			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 982			
Sparande per kvm	103			
Räntekänslighet	4			
Energikostnader	254			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95			

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.

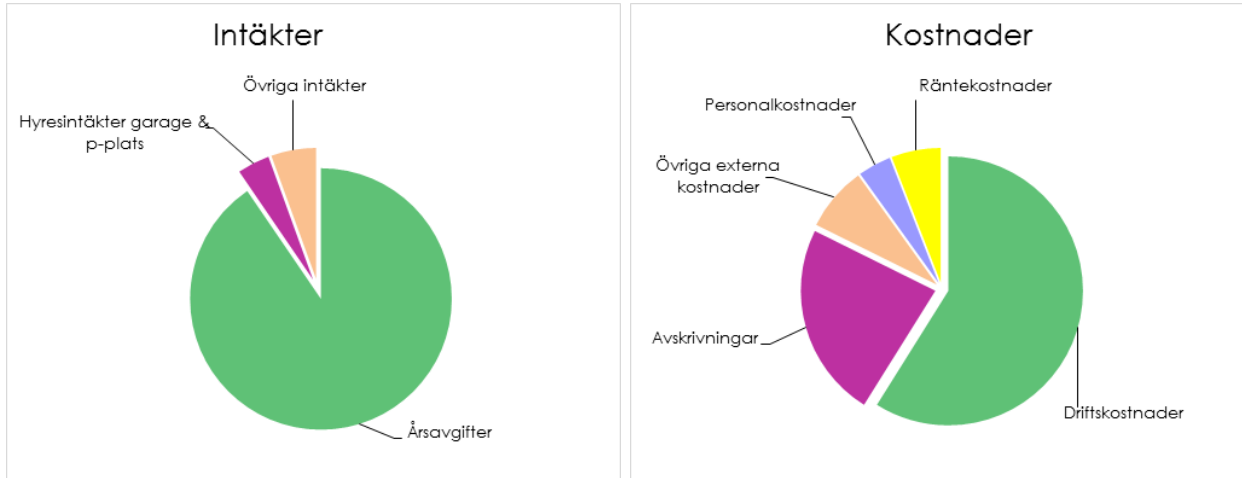
Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 266 160 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet 122 590 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalys för årets kassaflöde. Föreningen har inga större planerade underhåll under nästa år. Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är god trots underskott under år 2023.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 485 100	3 327 466	226 800	-3 019 154	-87 045
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			119 400	-119 400	
Balanseras i ny räkning				-87 045	87 045
Årets resultat					-143 570
Belopp vid årets utgång	3 485 100	3 327 466	346 200	-3 225 599	-143 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 225 599
Årets resultat	- 143 570
Totalt	- 3 369 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	119 400
Balanseras i ny räkning	- 3 488 569
Totalt	- 3 369 169

Enligt förenings stadgar ska årliga avsättning ske till yttre underhållsfond med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	991 860	981 060
Övriga rörelseintäkter		360	0
Summa Rörelseintäkter		992 220	981 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-669 021	-583 502
Övriga externa kostnader	3	-87 898	-115 083
Personalkostnader		-45 339	-45 339
Avskrivningar		-266 160	-266 160
Summa Rörelsekostnader		-1 068 418	-1 010 084
RÖRELSERESULTAT		-76 198	-29 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 425	-58 096
Summa Finansiella poster		-67 372	-58 021
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 570	-87 045
RESULTAT FÖRE SKATT		-143 570	-87 045
ÅRETS RESULTAT		-143 570	-87 045

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	6 991 303	7 238 671
Inventarier, verktyg och installationer	5	6 264	25 056
Summa materiella anläggningstillgångar		6 997 567	7 263 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 997 567	7 263 727
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar		3 019	2 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	63 164	36 045
Summa kortfristiga fordringar		66 191	39 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		530 434	476 675
Summa kassa och bank		530 434	476 675
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 625	515 686
SUMMA TILLGÅNGAR		7 594 192	7 779 413

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 812 566	6 812 566
Fond för yttre underhåll		346 200	226 800
Summa bundet eget kapital		7 158 766	7 039 366
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 225 599	-3 019 154
Årets resultat		-143 570	-87 045
Summa fritt eget kapital		-3 369 169	-3 106 199
SUMMA EGET KAPITAL		3 789 597	3 933 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 847 496	3 612 216
Summa långfristiga skulder		1 847 496	3 612 216
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 704 368	36 360
Leverantörsskulder		112 336	66 476
Skatteskulder		4 664	3 290
Övriga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	135 731	127 604
Summa kortfristiga skulder		1 957 099	234 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 594 192	7 779 413

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-76 198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		266 160
Summa		189 962
Erhållen ränta		53
Erlagd ränta		-67 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		122 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-27 180
Förändring av rörelseskulder		55 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten		150 471
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-96 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 712
Årets kassaflöde		53 759
Likvida medel vid årets början		476 675
Likvida medel vid årets slut		530 434

Noter

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>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Stambyte	50	2
Hissar, säkerhetsdörrar, fönster	20-40	2,5-5
Fasadrenovering	30	3,3
Radiatorventiler	10	10
Bredband/fastighetsnät	10	10
Inventarier	5-10	10-20

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	897 336	897 336
Hysesintäkter garage och p-platser	39 600	28 800
Kabel-TV	54 924	54 924
Totalt nettoomsättning	991 860	981 060

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	40 036	52 780
Uppvärmning	220 070	196 035
Vatten och avlopp	42 166	33 745
Sophämtning	46 482	38 090
Grundavtal hiss	2 707	4 855
Hissbesiktning	9 621	1 330
Brandskydd	6 145	5 965
Övrig funktionell anläggningsservice	2 707	0
Grovsopor/återvinning	0	215
Fastighetsskötsel	30 271	27 742
Fastighetsskötsel extra	0	938
Fastighetsstäd	31 702	30 432
Bredband	35 604	35 604
TV	26 796	24 666
Försäkring	27 129	23 685
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 547	34 937
Förbrukningsmaterial	1 076	1 389
Förbrukningsinventarier	0	299
Reparation och underhåll	10 838	30 646
Reparation och underhåll VVS	38 500	40 149
Reparation ventilation	625	0
Reparationer	60 000	0
Totalt driftkostnader	669 021	583 502

Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	50 232	45 300
Extra ekonomisk förvaltning	1 556	0
Revisionsarvode	12 819	12 323
Webbsida	0	1 704
Konsultarvode	0	40 056
Bankkostnader	2 292	2 504
Övriga administrativa kostnader	1 116	375
Föreningsomkostnader	4 313	2 999
Övriga kostnader	15 570	9 822
Totalt övriga externa kostnader	87 898	115 083

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	11 281 220	11 281 220
Anskaffningsvärde mark	643 526	643 526
Utgående anskaffningsvärden	11 924 746	11 924 746
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 686 075	- 4 438 707
Årets avskrivningar	- 247 368	- 247 368
Utgående avskrivningar	-4 933 443	-4 686 075
Utgående redovisat värde	6 991 303	7 238 671
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	23 800 000
	39 800 000	39 800 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	310 770	310 770
Utgående anskaffningsvärden	310 770	310 770
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 285 714	- 266 922
Årets avskrivningar	- 18 792	- 18 792
Utgående avskrivningar	- 304 506	- 285 714
Utgående redovisat värde	6 264	25 056

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa AB	28 621	27 129
FRUBO AB	4 263	4 186
Bostadsrätterna	4 730	4 730
Perfecta	25 550	0
Summa	63 164	36 045

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek 382103	2026-06-30	1,320 %	618 251	618 774
Stadshypotek 545540	2027-12-30	4,120 %	718 300	813 292
Stadshypotek 197107	2024-07-30	1,200 %	774 306	774 974
Stadshypotek 288690	2025-06-30	1,350 %	618 561	619 090
Stadshypotek 228926	2024-12-01	1,200 %	822 446	822 446
Summa skulder till kreditinstitut			3 551 864	3 648 576
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 704 368	-36 360
			1 847 496	3 612 216

Lån med villkorsändringsdag 2024 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

I den kortfristiga delen ingår faktisk amortering för 2024 med: 115 632 kronor.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	2 844	2 799
Förskottsbet avgift/hyra	84 723	78 417
Ellevio AB	2 544	35 672
Sita Sverige/Pre Zero	239	225
Fortum Ellevio	1 570	4 174
Stockholm Vatten	11 572	6 317
Stockholm Energi	32 239	0
Summa	135 731	127 604

Not 9. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

4 678 000

4 678 000

Summa:

4 678 000

4 678 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Maria Andersson
Ordförande

Christina Johansson
Ledamot

Jenny Henriksson
Ledamot

Stina Lundgren
Ledamot

Marika Hoflund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Blixt Revision AB

Maria Johansson