

Bostadsrättsföreningen Murmästaren

Org.nr: 769636-6124

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Murmästaren, organisationsnummer 769636-6124, 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Svedala

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2018

Ekonomisk plan registrerades år 2021

Föreningens stadgar registrerades år 2019

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	Daniel Nilsson
Ledamot	Vasko Trajceviski
Ledamot	Filip Persson
Ledamot	Fisnik Hyseni
Suppleant	Therese Olofsson
Suppleant	Josefine Persson

Styrelsen har under året hållit 8sammanträden.

Firmatecknare har varit två av ledamöterna i förening

Föreningen har inte haft en valberedning under året.

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra stämma hölls 2023-11-01.

Vid extrastämman beslutades om uppskjuten årsstämma då årsredovisning ej var klar till ordinar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastigheten består av 18 radhuslägenheter. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Svedala GA:40 omfattande kabel-TV, vilken förvaltas av Tegelmästarens samfällighetsförening.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Svedala 306:194

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2021

Totalyta (m²):

1 890

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
4 rok	18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

33 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

33 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Underhåll

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan. I och med att nybyggnadssåret på fastigheten är 2021 så är detta inget som upprättats än.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Indragning av fiber	2024	

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 102	1 118	92	0
Årsavgifter, tkr	1 099	1 099	92	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 255	19	49	0
Soliditet ¹ , %	62	62	62	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	581	581	581	0
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 477	13 555	13 616	0
Sparande / kvm	124	269		
Räntekänslighet	23	23		
Energikostnad / kvm	51	51		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	98		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Definitioner

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Räntekänslighet definieras som krav på ökning av årsavgifterna som följer av en räntehöjning på 1%.

Snittränta definieras som genomsnittlig räntesats på låneskulden per balansdagen.

Energikostnad definieras som den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten inklusive vidaredebiterade kostnader.

Sparande definieras som justerat resultat vilket utgörs av summan av årets resultat, avskrivningar och kostnader för planerat underhåll.

Årsavgift inkluderar även det som debiteras medlemmarna för täckande av kostnader baserade på individuell mätning av förbrukning för el och varmvatten.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Underhållsplanen planeras att upprättas under 2024. Därefter kommer föreningen att behöva anpassa avgifterna enligt det långsiktiga behov på sparande som underhållsplanen visar.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnads massa 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 avskrivning & högre räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och kommer att ha en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 625 000	114 000	- 64 767	18 582	42 692 815
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			18 582	- 18 582	0
Årets resultat				- 254 640	- 254 640
Belopp vid årets utgång	42 625 000	114 000	- 46 185	- 254 640	42 438 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 46 185
Årets resultat	- 254 640
Totalt	- 300 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56 700
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 357 525
Totalt	- 300 825

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	1 102 425	1 118 110
Övriga rörelseintäkter		146	0
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 102 571	1 118 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-157 553	-205 386
Administration och förvaltning	4	-97 285	-92 650
Personalkostnader	5	-15 770	0
Avskrivningar		-489 652	-489 652
Summa Rörelsekostnader		-760 260	-787 688
RÖRELSERESULTAT		342 311	330 422
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 997	-311 894
Summa Finansiella poster		-596 951	-311 840
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-254 640	18 582
RESULTAT FÖRE SKATT		-254 640	18 582
ÅRETS RESULTAT		-254 640	18 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 315 106	67 804 758
Summa materiella anläggningstillgångar		67 315 106	67 804 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 315 106	67 804 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		208 928	193 306
Övriga fordringar		823 770	586 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	14 604
Summa kortfristiga fordringar		1 032 698	794 761
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 979	81 970
Summa kassa och bank		63 979	81 970
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 096 677	876 731
SUMMA TILLGÅNGAR		68 411 783	68 681 489

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		42 625 000	42 625 000
Fond för yttre underhåll		114 000	114 000
Summa bundet eget kapital		42 739 000	42 739 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-46 185	-64 767
Årets resultat		-254 640	18 582
Summa fritt eget kapital		-300 825	-46 185
SUMMA EGET KAPITAL		42 438 175	42 692 815
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	25 340 678	25 603 166
Summa långfristiga skulder		25 340 678	25 603 166
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	131 244	16 343
Leverantörsskulder		179 076	2 451
Skatteskulder		0	74 880
Övriga skulder		7 370	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		315 240	291 834
Summa kortfristiga skulder		632 930	385 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 411 783	68 681 489

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	342 312	330 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	489 652	489 652
Summa	831 964	820 074
Erhållen ränta	46	54
Erlagd ränta	-596 997	-311 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	235 012	508 234
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	74 665	1 617
Ökning/minskning av rörelseskulder	132 525	-24 799
Kassaflöde från den löpande verksamheten	442 202	485 052
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	0	-1 076 436
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 076 436
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-147 592	-114 901
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-147 592	-114 901
Årets kassaflöde	294 610	-706 285
Likvida medel vid årets början	593 138	1 299 423
Likvida medel vid årets slut	887 749	593 138

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden kommer att skrivas av från och med 2022-01-01 då byggnationen enligt utställda entreprenadfakturer anses slutförd.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år

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

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Totalt nettoomsättning

	2023	2022
Bostäder	1 098 792	1 098 792
Övriga intäkter	3 634	19 318
Totalt nettoomsättning	1 102 426	1 118 110

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	22 232	15 976
Vatten och avlopp	74 792	80 634
Sophämtning	31 125	33 008

128 149 **129 618**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	14 800	58 802
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	14 604	16 242
Övriga driftkostnader	0	724

14 604 **16 966**

Totalt operativ drift och underhåll

157 553 **205 386**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	33 026	31 903
Extra ekonomisk förvaltning	2 610	25 215

35 636 **57 118**

Revision

Revisionsarvode	33 125	0
-----------------	--------	---

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	1 672	1 672
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	596	0
Konsultarvode	18 322	0
Bankkostnader	4 532	4 110
Övriga kostnader	3 402	29 751

26 852 **33 861**

Totalt administration och förvaltning

97 285 **92 650**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	12 000	0
----------------	--------	---

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	3 770	0
-------------------	-------	---

Totalt personalkostnader

15 770 **0**

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	58 758 295	0
Anskaffningsvärde mark	9 536 115	9 536 115
Inköp	0	1 076 436
Omklassificeringar	0	57 681 859
Utgående anskaffningsvärden	68 294 410	68 294 410
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 489 652	- 0
Årets avskrivningar	- 489 652	- 489 652
Utgående avskrivningar	-979 304	-489 652
Utgående redovisat värde	67 315 106	67 804 758
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 870 000	21 870 000
Taxeringsvärde mark	7 020 000	7 020 000
	28 890 000	28 890 000

Not 7. Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	57 681 859
Omklassificeringar	0	-57 681 859
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 734 411	25 734 411
Summa:	25 734 411	25 734 411

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske Bank	2024-12-30	1,22 %	8 578 137	8 578 137
Danske Bank	2026-12-30	1,64 %	8 315 648	8 446 892
Danske Bank	2025-12-30	4,12 %	8 578 137	8 578 137
Danske Bank			0	16 343
Summa skulder till kreditinstitut			25 471 922	25 619 509
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 709 381	-16 343
			16 762 541	25 603 166

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Daniel Nilsson
Ordförande

Vasko Trajcevski
Ledamot

Filip Persson
Ledamot

Fisnik Hyseni
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 08:36

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 04.06.2024 16:34

DOCUMENT ID:

ByxqMUs3ER

ENVELOPE ID:

BJcGUi2EA-ByxqMUs3ER

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Murmästaren.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Vasko Trajcevski vasko@vaconline.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 16:48 04.06.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/11) IP: 67.213.221.22
FILIP PERSSON filip.persson78@outlook.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 16:51 04.06.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/03) IP: 83.253.15.243
Per Daniel Nilsson daniel.n.92@live.com	 Signed Authenticated	04.06.2024 17:43 04.06.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/22) IP: 94.191.136.17
FISNIK HYSENI fisniklorik@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.06.2024 15:38 07.06.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/10) IP: 83.253.23.187
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.06.2024 08:36 11.06.2024 08:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 213.115.249.156

* 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