

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Morotstaden**

716402-1243

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Morotstaden 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.

### **Styrelsens sammansättning**

Claes Järn	ordförande
Carina Norgren	kassör
Anna Källdén	sekreterare
Monica Karlsson	ledamot
Frida Thunberg	ledamot
Åke Mörner	suppleant
Annie Clausen	suppleant

### **Föreningens revisorer**

Per-Olov Bärgh	revisor
Bengt Skott	revisorsuppleant

### **Valberedning**

Agneta Skott	sammankallande
Vakant	

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningens uppgift är att äga och förvalta fastigheten Näve kvarn 5:33. Fastigheten är försäkrad till fullt och har ett taxeringsvärde på 28 715 000 kr varav taxeringsvärde mark 8 533 000 kr och taxeringsvärde byggnad 20 182 000 kr.

Totalt omfattar fastigheten 43 lägenheter i 13 hus, 43 garageplatser och 30 parkeringsplatser varav 8 är försedda med eluttag. Grönområden och lekplatser ingår även i området.

### **Underhåll/ombyggnad**

Tre värmepumpar och åtta radiatorer (element) har bytts ut.

En avloppspump har bytts ut.

Fönsterrenovering i de gamla husen pågår, sju lägenheter blev klar under året.

### **Allmänt**

Under året har styrelsen haft fjorton protokollförda möten, extrainsatt föreningsstämma och ordinarie föreningsstämma. Föreningen har haft en städdag på våren och två städdagar på hösten där det har lottats ut sex presentkort å 500 kr. Avtackning av förra ordföranden gjordes i form av att skicka ett presentkort å 1000 kr som tack.

Medlemsavgiften/hyran höjdes med 16 % från och med 1 juli.

### **Överlåtelser**

Ingen försäljning av bostad har skett under året.

## Förvaltningsberättelse

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	2 330	2 104	1 985
Resultat efter finansiella poster	381	-456	184
Soliditet (%)	19,8	14,5	18,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	392	354	334
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	897	936	974
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	897	936	974
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	66	90
Räntekänslighet (%)	2,3	2,6	2,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	52	47	59
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,2	100,0	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400 000	1 086 164	-456 177	1 029 987
Disposition av föregående års resultat:		-456 177	456 177	0
Årets resultat			399 317	399 317
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400 000</b>	<b>629 987</b>	<b>399 317</b>	<b>1 429 304</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	629 987
årets vinst	399 317
	<b>1 029 304</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 029 304
	<b>1 029 304</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Avgifter		-59 552	2 103 614
Aktiverat arbete för egen räkning		18 405	0
Övriga rörelseintäkter		2 389 743	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 348 596</b>	<b>2 103 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader		-925 961	-1 678 184
Övriga externa kostnader		-180 089	-168 653
Personalkostnader		-191 983	-213 698
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-389 315	-348 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 687 348</b>	<b>-2 409 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>661 248</b>	<b>-305 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 930	-150 308
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 930</b>	<b>-150 308</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>399 318</b>	<b>-456 177</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>399 318</b>	<b>-456 177</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>399 317</b>	<b>-456 177</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	4 498 609	4 681 059
Byggnadsinventarier	3, 4	677 890	803 339
Inventarier	5	571 293	94 759
Gemensam andel bostadsrätt		650 000	650 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 397 792</b>	<b>6 229 157</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**6 397 792**

**6 229 157**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		205 672	0
Övriga fordringar		65 162	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>270 834</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		541 575	856 260
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>541 575</b>	<b>856 260</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>812 409</b>	<b>856 260</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 210 201**

**7 085 417**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

400 000

400 000

**Summa bundet eget kapital**

**400 000**

**400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

629 987

1 086 164

Årets resultat

399 317

-456 177

**Summa fritt eget kapital**

**1 029 304**

**629 987**

**Summa eget kapital**

**1 429 304**

**1 029 987**

#### Avsättningar

Inre reparationsfond

369 188

353 920

**Summa avsättningar**

**369 188**

**353 920**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

5 332 500

5 562 500

**Summa långfristiga skulder**

**5 332 500**

**5 562 500**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

0

71 036

Övriga skulder

9 030

15 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

70 178

52 974

**Summa kortfristiga skulder**

**79 208**

**139 010**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 210 200**

**7 085 417**

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		399 317	-456 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		389 315	348 948
Betald skatt		-155 917	67 230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>632 715</b>	<b>-39 999</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-205 672	0
Förändring av leverantörsskulder		0	-37 621
Förändring av kortfristiga skulder		26 504	-146 618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>453 547</b>	<b>-224 238</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-538 120	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-538 120</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-230 000	-230 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-230 000</b>	<b>-230 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-314 573</b>	<b>-454 238</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		856 148	1 310 385
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>541 575</b>	<b>856 147</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fönster	10-15 år
Värmepumpar	15 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 122 522	9 122 522
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 122 522</b>	<b>9 122 522</b>
Ingående avskrivningar	-4 441 463	-4 259 013
Årets avskrivningar	-182 450	-182 450
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 623 913</b>	<b>-4 441 463</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 498 609</b>	<b>4 681 059</b>

### Not 3 Värmepumpar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 807 711	1 807 711
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 807 711</b>	<b>1 807 711</b>
Ingående avskrivningar	-1 004 372	-878 923
Årets avskrivningar	-125 449	-125 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 129 821</b>	<b>-1 004 372</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>677 890</b>	<b>803 339</b>



#### Not 4 Fönster

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 113	213 113
Årets anskaffning/förbättring	347 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>560 113</b>	<b>213 113</b>
Ingående avskrivningar	-145 053	-130 847
Årets avskrivningar	-22 933	-14 206
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-167 986</b>	<b>-145 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>392 127</b>	<b>68 060</b>

#### Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 474	204 474
Inköp	210 950	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>415 424</b>	<b>204 474</b>
Ingående avskrivningar	-177 415	-150 932
Årets avskrivningar	-58 483	-26 843
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-235 898</b>	<b>-177 775</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 526</b>	<b>26 699</b>

#### Not 6 Lån

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar, 5,34 %	1 712 500	1 762 000
Länsförsäkringar, 5,34 %	2 795 000	2 925 000
Länsförsäkringar, 5,34 %	825 000	875 000
	<b>5 332 500</b>	<b>5 562 000</b>

Nävekvärn den 10 april 2024

Claes Järn  
Ordförande

Carina Norgren

Frida Thunberg

Anna Källdén

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2024

Elisabeth Johansson  
Revisor