



Välkommen till årsredovisningen för Brf Muttern 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelsen.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-04.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 2	2016	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 7 bostadsrätter om totalt 622 kvm och 1 lokal om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Anton Bergholtz	Ordförande
Anton Westerlund	Ordförande
Caroline Therese Kolbert	Styrelseledamot
Marcus Rasmussen	Styrelseledamot
Annika Marie Elliott	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisor

Yvonne Rickne Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Nytt staket har byggts runt parkeringsplats
Nya lampor har installerats i trappuppgången
Städfirma har anlitats för grundligare städning i tvätttrummet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har fått kraftigt ökad räntekostnad vilket medfört kraftig avgiftshöjning.

Även ökade el kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-08-01 med 26%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 8 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	22/21	20/21	19/20
Nettoomsättning	479 937	603	432	438
Resultat efter fin. poster	-263 309	-393	-117	-93
Soliditet (%)	63	63	64	64
Yttre fond	31 200	124 400	93 300	-
Taxeringsvärde	10 549 000	10 549 000	8 737 000	8 737 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	686	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 626	12 133	11 723	11 767
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 194	11 231	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-62	-309	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	45	23	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	220	117	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	41	33	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	306	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,95	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, ränteökningar gjorde att kostnaderna översteg intäkterna. Åtgärd: höjda avgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	13 600 000	-	-	13 600 000
Fond, yttre underhåll	124 400	-124 400	31 100	31 100
Balanserat resultat	-561 049	-268 194	-31 100	-860 343
Årets resultat	-392 594	392 594	-263 309	-263 309
Eget kapital	12 770 757	0	-263 309	12 507 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-829 243
Årets resultat	-263 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-31 100
Totalt	-1 123 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 123 652

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2021
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	479 937	603 074
Övriga rörelseintäkter	3	463	3 548
Summa rörelseintäkter		480 400	606 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-202 661	-470 082
Övriga externa kostnader	9	-45 636	-89 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 016	-232 347
Summa rörelsekostnader		-412 313	-792 088
RÖRELSERESULTAT		68 087	-185 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		646	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-332 042	-207 139
Summa finansiella poster		-331 396	-207 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263 309	-392 593
ÅRETS RESULTAT		-263 309	-392 593

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	15 184 614	15 348 630
Markanläggningar		4 588 925	4 588 925
Summa materiella anläggningstillgångar		19 773 539	19 937 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 773 539	19 937 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 103	20 864
Övriga fordringar	12	91 764	177 893
Summa kortfristiga fordringar		109 867	198 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 055	0
Summa kassa och bank		8 055	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		117 923	198 758
SUMMA TILLGÅNGAR		19 891 461	20 136 312

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 600 000	13 600 000
Fond för yttre underhåll		31 100	124 400
Summa bundet eget kapital		13 631 100	13 724 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-860 343	-561 049
Årets resultat		-263 309	-392 593
Summa fritt eget kapital		-1 123 652	-953 643
SUMMA EGET KAPITAL		12 507 448	12 770 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 204 250	7 228 305
Summa långfristiga skulder		7 204 250	7 228 305
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	27 000	27 000
Leverantörsskulder		33 949	34 825
Skatteskulder		13 753	13 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	105 061	62 162
Summa kortfristiga skulder		179 763	137 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 891 461	20 136 312

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 087	-185 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	164 016	232 348
	232 103	46 882
Erhållen ränta	646	12
Erlagd ränta	-298 735	-181 311
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-65 986	-134 417
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 507	-26 122
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 206	4 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 287	-155 777
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24 055	-36 695
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 055	-36 695
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 342	-192 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	172 477	364 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	76 135	172 477

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Muttern 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2021
Årsavgifter bostäder	426 706	526 695
Hysesintäkter bostäder	27 500	16 688
Hysesintäkter förråd	25 500	51 000
Dröjsmålsränta	231	0
Pantsättningsavgift	0	8 694
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	479 937	603 074

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2021
Övriga intäkter	463	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 548
Summa	463	3 548

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2021
Städning utöver avtal	1 975	0
Gårdkostnader	0	1 178
Förbrukningsmaterial	0	4 729
Summa	1 975	5 907

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2021
Bostadsrättslägenheter	0	2 400
Hyseslokaler	13 281	0
Dörrar och lås/porttele	0	5 042
VVS	0	26 341
Värmeanläggning/undercentral	0	2 830
Fönster	0	7 432
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 250
Summa	13 281	55 295

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2021
Installationer	0	80 000
Garage/parkering	0	82 900
Summa	0	162 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2021
El	21 994	29 290
Uppvärmning	112 349	141 893
Vatten	28 886	26 776
Sophämtning/renhållning	10 423	14 388
Summa	173 652	212 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2021
Fastighetsförsäkringar	0	20 369
Fastighetsskatt	13 753	13 263
Summa	13 753	33 632

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2021
Kreditupplysning	0	1 251
Inkassokostnader	1 537	1 902
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	10	78
Förvaltningskostnader	0	700
Revisionsarvoden extern revisor	0	2 844
Fritids och trivselkostnader	1 945	0
Föreningskostnader	0	618
Förvaltningsarvode enl avtal	28 442	25 802
Pantsättningskostnad	0	2 174
Korttidsinventarier	0	1 225
Administration	13 702	24 131
Konsultkostnader	0	28 933
Summa	45 636	89 658

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2021
Räntekostnader fastighetslån	330 649	206 666
Dröjsmålsränta	1 067	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	171	400
Övriga räntekostnader	155	73
Summa	332 042	207 139

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 400 745	16 400 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 400 745	16 400 745
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 052 115	-819 768
Årets avskrivning	-164 016	-232 347
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 216 131	-1 052 115
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 184 614	15 348 630
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 588 925</i>	<i>4 588 925</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 263 000	7 263 000
Taxeringsvärde mark	3 286 000	3 286 000
Summa	10 549 000	10 549 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 387	38
Övriga kortfristiga fordringar	13 298	5 379
Transaktionskonto	67 740	172 476
Borgo räntekonto	339	0
Summa	91 764	177 893

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2026-06-17	4,59 %	7 231 250	7 255 305
Summa			7 231 250	7 255 305
Varav kortfristig del			27 000	27 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 069 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	59 136	25 829
Förutbet hyror/avgifter	45 925	36 333
Summa	105 061	62 162

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare avgiftshöjning

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Anton Westerlund
Ordförande

Caroline Therese Kolbert
Styrelseledamot

Karl Anton Bergholtz
Ordförande

Marcus Rasmussen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Yvonne Rickne
Extern revisor