

Årsredovisning
för
Brf Musköten i Norrköping
716402-5830

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Musköten, 716402-5830 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under de gångna 12 månaderna haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Kenneth Persson	ordförande	2024
Per Lönn	vice ordförande	2024
Gunnel Andersson	kassaansvarig	2024
Sara Sjöberg	sekreterare	2025
Magdalena Anti	ledamot	2024
Sandra Tell Norström	ledamot	2025
Daniel Öhman	ledamot	2025

Vald tom stämman

Styrelsesuppleanter

Lennart Hansson	suppleant	2024
Andreas Lindvall	suppleant	2024
Hélène Bolin	suppleant	2024

Auktoriserade revisorer

Ola Jakobsson - ordinarie revisor
Mats Bergkvist - revisorsuppleant

Valberedningen

Maria Hörman (sammankallande)
Irene Hansson
Jakob Eriksson

Övriga funktionärer under året:

Ansvariga	Maarit Pajala, Anna Sandstedt
Övernattningsrum och Föreningslokal	Styrelsen
Tvättstugor	Astrid Wilsby
Bastu/gym	Per Norberg, Per Lönn, Astrid Wilsby
Hobbyrum	Gunnar Andersson
Gemenskapsdagar	

Verksamhetsberättelse

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls senast 2023-05-23. Styrelsen har under 2023 hållit 11 dokumenterade sammanträden och därutöver löpande kontakter mellan styrelsens medlemmar.

Förvaltning

Vikan Ekonomi Norrköping AB har under året biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Fastigheter

Föreningen är ägare av följande fastigheter:

Beteckning	Adress	Färdigställd	Ant lgh	Ant lokaler
Musköten 24	Plankgatan 8,12, 14	1985	35	
	Plankgatan 10			1 förskola
Musköten 18	Smedjegatan 11-13	1945	22	
Musköten 17	Smedjegatan 15-17	1985	10	

Dessutom arrenderar föreningen Marielund 1:5 av kommunen där 36 parkeringsplatser finns.

Totalt 67 lägenheter, om sammanlagt 4 408,5 kvm, som fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rum och kök
35 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Vid årsskiftet 2023-12-31 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

1 st Lokal till förskola om 310 kvm uthyres till Norrköpings Kommun.

Överlåtelse

Under året har sju överlåtelser skett varvid följande personer avflyttat respektive antagits som nya medlemmar:

<u>Lgh</u>	<u>Lämnat oss har:</u>	<u>Nya boende är:</u>
39	Raija Viitakannas	André Nilsson
15	Joakim Olofsson	Isac Lindblom Anna Rylander
15	Anna Rylander	Isac Lindblom
67	Dödsbo efter Inga Jensen	Hélène Bolin
37	Sandi Sehic	Tomas Olstorpe White
12	Frans Trygg	Katrin Hanuch Bezuidenhout, Lucian Lucian John-Ross Bezuidenhout
28	Sanna Krögerström	Klara Lindroth

18 Hans Karlsson
Ann-Charlotte Karlsson

Jim Leidelöf

06 Dödsbo efter Margareta Carlsson

Susanne Håkansson

Samtliga nya medlemmar hälsas varmt välkomna till föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna per kvm har varit 713 kronor. Ingen höjning av avgiften 2023.

Styrelsen har ordet

År 2023 har präglats av lågkonjunkturen. Styrelsen har arbetat för att hålla nere kostnaderna. Under 2022 fattade styrelsen beslut om att byta ut ett flertal tvättmaskiner och ett torkskåp till energieffektivare alternativ, och under 2023 har de sista av de beställda vitvarorna levererats. Med anledning av ökade omkostnader för föreningen har styrelsen valt att avvakta med att byta ut de sista tvättmaskinerna under 2023. Styrelsen har kunnat se markant ökade räntekostnader till följd av att flera större lån har behövt omsättas.

Norrköpings kommun har valt att lägga ner förskolan Musköten. Hyresavtalet med kommunen gäller t.o.m. 2024, men förskolan lades ner i oktober. Styrelsen har arbetat med att se vilka alternativ det finns för lokalen; bygga om till lägenheter eller hyra ut.

Styrelsen ansökte om elstöd, och det beviljades med en summa på 76 550 kr.

Styrelsen har låtit besiktiga samtliga rökluckor som ett led i att se över brandskyddet. Flera rökluckor har behövt åtgärdas.

Styrelsen har låtit besiktiga skyddsrummet med anledning av lagen om skyddsrum som aktualiserats i och med det spända världsläget. Styrelsen arbetar med att åtgärda de brister som påpekades under besiktningen.

Ett nytt träd, päronträd av sorten Clara Frijs, planterades i trädgården.

Parkeringsavgiften höjdes från 300kr till 350kr från 2023-03-01.

Större åtgärder och händelser i fastigheten under året

Vattenskada i lgh 30 och lgh 34. Trolig orsak råttor som tagit sig upp via köksavloppsstammen till lägenheterna på Pl.g. 14 och gnagt hål på rören. På stammen som går upp genom städskrubben på Sm.g. 9 har nu råttstopp monterats, och därmed har det monterats på samtliga inkommande stammar. Vattenskadad i lgh 30 var på föreningens rör och belastade därför föreningens ekonomi.

Tvätt av yttertak, behandling mot mossa, rengöring av hänggrännor och montering av fågelstopp under solcellerna genomfördes under sommaren. Pga djurskyddsregler behövde glipor lämnas i fågelstoppen för att eventuella fågelungar skulle kunna ta sig ut. Dessa ska täppas igen under början av 2024. Samtliga stuprören har försetts med lövrensare.

Medlemsaktiviteter

Gemensamhetsdagar med höst- och vårstädning har arrangerats. Varmt tack till alla som deltagit och till er som ansvarat för dessa. Ett särskilt tack till städgeneral Gunnar Andersson. I december hölls även en Glöggafton med gott deltagande.

Vi tackar också alla övriga för sitt ideella engagemang i föreningen.

Förslag till resultatdisposition

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 804	3 812	3 719	3 689
Resultat efter finansiella poster	-18	458	-141	733
Soliditet (%)	9	9	8	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	713	713	715
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 780	4 882	5 000	5 117
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 116	5 226	5 351	5 476
Sparande per kvm (kr/kvm)	117	213	74	259
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	247	223	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	77	80	82

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	785 701	989 021	224 099	458 261	2 457 082
Av årets årsstämma			244 229	-244 229	0
Avsättning till underhållsfond		214 032		-214 032	0
Årets resultat				-18 154	-18 154
Belopp vid årets utgång	785 701	1 203 053	468 328	-18 154	2 438 928

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	468 328
årets förlust	-18 154
	450 174

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	450 174
	450 174

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 804 227	3 812 070
Övriga rörelseintäkter		86 096	6 845
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 890 323	3 818 915
Rörelsekostnader			
Löpande periodiskt underhåll	3	-425 129	-307 137
Driftskostnader	4	-1 976 815	-1 873 973
Övriga externa kostnader		-8 935	-7 059
Fastighetsskatt		-135 656	-130 966
Personalkostnader	5, 6	-143 000	-143 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-570 340	-544 587
Summa rörelsekostnader		-3 259 875	-3 007 401
Rörelseresultat		630 448	811 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 713	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 315	-353 299
Summa finansiella poster		-648 602	-353 253
Resultat efter finansiella poster		-18 154	458 261
Resultat före skatt		-18 154	458 261
Årets resultat		-18 154	458 261

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	21 173 869	21 558 568
Inventarier, verktyg och installationer	8	956 966	877 457
Summa materiella anläggningstillgångar		22 130 835	22 436 025

Summa anläggningstillgångar

22 130 835

22 436 025

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		161 546	145 287
Övriga fordringar		4 952	5 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	271 304	282 953
Summa kortfristiga fordringar		437 802	433 368

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	10	3 105 156	3 290 772
Summa kortfristiga placeringar		3 105 156	3 290 772

Kassa och bank

Kassa och bank		605 669	480 250
Summa kassa och bank		605 669	480 250
Summa omsättningstillgångar		4 148 627	4 204 390

SUMMA TILLGÅNGAR

26 279 462

26 640 415

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

785 701

785 701

Fond för yttre underhåll

1 203 053

989 021

Summa bundet eget kapital

1 988 754

1 774 722

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

468 328

224 099

Årets resultat

-18 154

458 261

Summa fritt eget kapital

450 174

682 360

Summa eget kapital

2 438 928

2 457 082

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12, 13

22 116 235

22 721 961

Summa långfristiga skulder

22 116 235

22 721 961

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

437 580

315 204

Leverantörsskulder

425 558

237 366

Medlemmars reparationsfond

143 138

145 403

Skatteskulder

3 957

725

Övriga skulder

59 656

65 181

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

654 410

697 493

Summa kortfristiga skulder

1 724 299

1 461 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 279 462

26 640 415

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-18 154	458 261
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	570 340	520 800
Betald skatt	3 232	1 956

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

555 418 981 017

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-16 259	15 768
Förändring av kortfristiga fordringar	197 441	69 085
Förändring av leverantörsskulder	188 192	10 746
Förändring av kortfristiga skulder	-50 873	114 466

Kassaflöde från den löpande verksamheten

873 919 1 191 082

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-265 150	-261 550
---	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-265 150 -261 550

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-483 350	-552 988
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-483 350 -552 988

Årets kassaflöde

125 419 376 544

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	480 250	103 706
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

605 669 480 250

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	72 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder, p-platser, förråd	-3 326 909	-3 297 381
Hyra förskola	-427 624	-390 505
Pantsättningsavgifter	-4 200	-2 700
Övriga rörelseintäkter	-45 494	-121 489
	-3 804 227	-3 812 075

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Löpande och periodiskt underhåll

	2023	2022
Skötsel och underhåll mark	39 229	38 984
Reparation och underhåll tvättstugeutrustning	3 791	900
Övriga reparationer och underhåll byggnad	382 109	267 253
	425 129	307 137

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Tomträttsavgifter	114 610	112 364
Fastighetsförsäkring	69 630	75 797
Förvaltning	139 748	130 661
Kabel-TV	42 811	65 848
Bredband, gruppanslutning	135 191	132 972
Revisionskostnader	30 569	2 000
Vatten	208 483	212 841
El	170 301	211 985
Fjärrvärme	537 970	460 463
Sophantering	123 077	107 759
Fastighetsskötsel	203 467	143 870
Städning	112 702	111 816
Övriga driftskostnader	88 257	105 597
	1 976 816	1 873 973

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,5	1

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 056	100 221
Löner	18 600	23 602
Sociala avgifter	19 344	19 856
	143 000	143 679

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 878 674	30 878 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 878 674	30 878 674
Ingående avskrivningar	-9 320 106	-8 935 407
Årets avskrivningar	-384 699	-384 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 704 805	-9 320 106
Utgående redovisat värde	21 173 869	21 558 568

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 413 111	1 151 561
Inköp	265 150	285 337
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 678 261	1 413 111
Ingående avskrivningar	-535 654	-399 553
Försäljningar/utrangeringar	0	23 787
Årets avskrivningar	-185 641	-159 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-721 295	-535 654
Utgående redovisat värde	956 966	877 457

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	77 150	69 630
Förutbetalt bredband	15 183	0
Upplupen intäkt gemensam el	34 579	91 963
Bostadsrätterna	6 750	6 750
Parkering 2023	116 903	114 610
Underhåll	20 739	
	271 304	282 953

Not 10 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Fonder Handelsbanken	3 390 772	3 105 156	3 582 343
	3 390 772	3 105 156	3 582 343

Not 11 Lånsammanställning

Låneinstitut	Lånenr	Konverteringsdag	Belopp	Ränta %
Stadshypotek	204213	2024-03-06	1 264 917	4,954
Stadshypotek	53282	2024-12-30	1 811 250	1,39
Stadshypotek	123230	2026-06-30	3 191 116	1,23
Stadshypotek	818539	2024-01-11	1 979 108	5,05
Stadshypotek	40618	2024-09-30	1 007 032	1,19
Stadshypotek	28920	2024-06-30	820 000	1,23
Stadshypotek	198232	2024-01-30	4 695 560	4,899
Stadshypotek	198233	2024-01-30	746 400	4,899
Stadshypotek	198231	2024-01-30	2 513 132	4,899
Stadshypotek	208686	2024-04-08	1 480 000	5,062
Stadshypotek	240398	2025-12-30	3 045 300	3,68
			22 553 815	

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 365 915	21 461 145
	20 365 915	21 461 145

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 919 200	31 919 200
	31 919 200	31 919 200

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-115 448	-59 196
Förutbetalda hyror och avgifter	-382 328	-383 039
Skuld övriga kostnader, förutbet intäkter	-156 632	-255 258
	-654 408	-697 493

Norrköping den dag som framgår av digital signatur

Kenneth Persson
ordförande

Per Lönn
ledamot

Sara Sjöberg
ledamot

Gunnel Andersson
ledamot

Daniel Öhman
ledamot

Magdalena Anti
ledamot

Sandra Norström
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517830303

Dokument

05 ÅR Brf Musköten i Norrköping 2023
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-19 13:13:37 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2024-05-21 17:13:53 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Daniel Öhman (DÖ)
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I
NORRKÖPING
b.daniel.ohman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL ÖHMAN"
Signerade 2024-05-21 16:56:35 CEST (+0200)

Sandra Tell Norström (STN)
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I
NORRKÖPING
sandra.t.n@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA EVELINA TELL NORSTRÖM"
Signerade 2024-05-19 21:41:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517830303

Magdalena Aniti (MA) BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I NORRKÖPING magdalena06@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGDALENA ANTI" Signerade 2024-05-20 10:42:15 CEST (+0200)	Sara Sjöberg (SS) BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I NORRKÖPING sekreterare@muskoten.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA SJÖBERG" Signerade 2024-05-20 14:46:42 CEST (+0200)
Gunnel Andersson (GA) BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I NORRKÖPING ekonomi@muskoten.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNEL ANDERSSON" Signerade 2024-05-20 10:29:50 CEST (+0200)	Per Lönn (PL) BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I NORRKÖPING perlonn@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olov Lönn" Signerade 2024-05-20 12:17:00 CEST (+0200)
Kenneth Persson (KP) BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MUSKÖTEN I NORRKÖPING ordforande@muskoten.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gösta Kenneth Persson" Signerade 2024-05-19 18:44:50 CEST (+0200)	Ola Jakobsson (OJ) Especto AB ola.jakobsson@especto.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JAKOBSSON" Signerade 2024-05-21 17:13:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517830303

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

