

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a.

Org. nr. 702001-4721

Verksamhetsåret 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Verksamheten

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. är registrerad 1917-12-15. Den 26 maj 1921 förvärvade föreningen fastigheten Muttern 7 för 597 500 kronor. Tomten har en areal på 1 336,6 kvadratmeter å fri och egen grund. Fastighetens bredd mot Heleneborgsgatan är 27,5 meter. Byggnaden på fastigheten uppfördes 1917. I fastigheten finns 44 bostadslägenheter med en sammanlagd yta på 2 652 kvadratmeter och 2 affärslokaler med en sammanlagd yta av 209 kvadratmeter. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Maria Cacciola	ordförande
Johan Bengtsson	kassör
Ingrid Rydberg	sekreterare
Patrik Kedland	ledamot
Pontus Lysander	ledamot
Emelie Albertsson	suppleant
Camilla Jansson	suppleant

Revisorer

Medlemsrevisor har varit Petter Olofsson. Peter Olsson har varit revisors-suppleant. Auktoriserade revisorn Per Engzell har varit extern revisor. *19*

Medlemsinformation

Under 2022 har följande personer antagits som medlemmar i föreningen:

	Lägenhet
Maria Wiklund	12
Katrine Jørgensen och Christoffer Karlsson	13
Anna Mårtensson och John Lidqvist	14
Alexandros Bakos	16
Anette och Christer Pihlqvist	21
Matilda Forsvall	34
Linda Jonas och Magnus Faxe	51
Fredrik Schedin	54
Ebba Nanberg och Gustav Tholcke	57

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2022.

Flerårsöversikt (tusentals kronor)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 770	1 693	1 667	1 672	1 670
Resultat	-608	-1 935	-1 846	33	-21
Balansomslutning	18 226	18 370	18 559	14 458	14 157

Nyckeltal

Nedanstående nyckeltal tydliggör föreningens ekonomiska utveckling. Soliditeten är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av föreningens tillgångar som har finansierats med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är.

	2022	2021	2020	2019	2018
Soliditet, summa eget kapital/ summa tillgångar	21,35%	24,49%	34,67%	22,71%	22,94%
Eget kapital per kvm boyta	1 467	1 697	2 426	1 238	1 225
Lån per kvadratmeter	5 147	4 864	4 217	3 845	3 845
Årsavgift per kvadratmeter	667	634	629	630	629

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande:

Årets förlust	-608 276
Balanserat resultat	-1 980 668
	<u>-2 588 944</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanseras i ny räkning. -2 588 944

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-
och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2022	2021
Rörelseintäkter	Not 1		
Avgifter		1 770 573	1 693 204
Renovering lägenhet 48+49	Not 2	-226 062	-1 510 183
Rörelsekostnader	Not 3		
Fastighetskostnader		-520 029	-588 242
Driftskostnader		-987 855	-946 052
Övriga externa kostnader		-156 138	-112 996
Personalkostnader		-96 259	-66 658
Avskrivningar	Not 4	-257 461	-295 600
		<u>-2 017 742</u>	<u>-2 009 548</u>
Rörelseresultat		-473 231	-1 826 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 020	16 280
Räntekostnader		-152 065	-125 259
		<u>-135 045</u>	<u>-108 979</u>
Årets resultat		-608 276	-1 935 506

19

BALANSRÄKNING

2022-12-31 2021-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Not 4, Not 6

Fastigheten

17 940 343 18 197 801

17 940 343 18 197 801

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran

0 1 697

Kortfristig fordran

33 176 170 574

Summa kortfristiga fordringar

33 176 172 271

Kassa och bank

Plusgiro (beviljad kredit 800 000 kr)

252 984 0

Summa kassa och bank

252 984 0

Summa omsättningstillgångar

286 160 172 271

Summa tillgångar

18 226 503 18 370 072

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

1 406 222 1 406 222

Reparationsfond

74 919 74 919

Uppskrivningsfond

Not 6

5 000 000 5 000 000

Summa bundet eget kapital

6 481 141 6 481 141

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 980 668 -45 162

Resultat

-608 276 -1 935 506

Summa fritt eget kapital

-2 588 944 -1 980 668

Summa eget kapital

3 892 197 4 500 473

Långfristiga skulder

Not 5

Fastighetslån Nordea

13 650 000 12 900 000

Summa långfristiga skulder

13 650 000 12 900 000

Kortfristiga skulder

Skatteskuld

10 791 0

Plusgiro (beviljad kredit 800 000 kr)

0 337 423

Upplupna övriga kostnader

324 999 316 428

Förskottsavgifter

348 517 315 748

Summa kortfristiga skulder

684 306 969 599

Summa eget kapital och skulder

18 226 503 18 370 072

NOTER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Not 1	Avgifter	2022	2021
	Årsavgifter	1 756 180	1 681 630
	Medlems- och pantsättningsavgifter	12 193	8 924
	Övriga avgifter	2 200	2 650
		<u>1 770 573</u>	<u>1 693 204</u>

Not 2 Renovering lägenhet 48+49

Under sommaren 2020 drabbades fastigheten av en omfattande vatten- och fuktskada vilket i sin tur ledde till omfattande renoveringar i fastigheten. En lägenhet drabbades särskilt svårt och behövde totalrenoveras. I december 2020 anlätade föreningen Danderyds Hantverksgrupp (DHVG) för att återställa lägenheten.

Enligt den överenskommelse som träffades mellan föreningen och DHVG skulle DHVG få betalt när arbetena var slutförda. Trots flera möjligheter att åtgärda fel och brister slutförde DHVG aldrig entreprenaden.

DHVG lämnade under hösten in en stämningsansökan gentemot föreningen. Ansökan avvisades av tingsrätten på grund av att DHVG inte betalade ansökningsavgiften.

I januari 2023 ansökte DHVG på nytt om stämning av föreningen. DHVG yrkar att tingsrätten förpliktar föreningen att till DHVG betala 554 696 kr jämte ränta enligt §3 och § 6 i räntelagen. DHVG yrkar dessutom ersättning för rättegångskostnader.

Föreningen bestrider käromålet i dess helhet och yrkar att DHVG ska ersätta föreningen för rättegångskostnader.

Kostnaderna för renoveringen har hittills varit:

2020	-1 820 218
2021	-1 510 183
2022	-226 062
	<u>-3 556 463</u>

Not 3	Rörelsekostnader	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsservice	-57 694	-54 980
	Trappstädning	-62 558	-63 084
	Hissar	-95 473	-24 061
	Reparationer	-304 304	-446 117
		-520 029	-588 242
	Driftskostnader		
	Försäkringar	-37 673	-34 863
	Renhållning	-160 663	-160 831
	Vatten och avlopp	-71 203	-65 552
	Elektricitet	-82 962	-58 703
	Fjärrvärme	-426 320	-427 761
	Avgifter TV, telefon och internet	-79 378	-79 163
	Fastighetsavgift/skatt	-129 656	-119 179
		-987 855	-946 052
	Övriga externa kostnader		
	Extern revision	-17 250	-16 375
	OVK, obligatorisk ventilationskontroll	-37 500	0
	Allmänna omkostnader	-101 388	-96 621
		-156 138	-112 996
	Personalkostnader		
	Löner och arvoden	-80 000	-54 995
	Sociala kostnader	-16 259	-11 663
		-96 259	-66 658

17

Not 4 **Anläggningstillgångar och avskrivningar**

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningar 2022

		Anskaffningsvärde	År	Avskrivning %	Avskrivning belopp	Bokfört 2022-12-31
Byggnad	1917	6 333 108	100	1	63 331	5 668 130
Gårdar	2015-16	1 366 715	100	1	13 667	1 271 046
Säkerhetsdörrar	2010	1 414 263	100	1	14 143	1 244 547
Tak gårdshus	2005	485 000	50	2	9 700	368 600
Fönster	2011-12	2 778 062	50	2	55 561	2 166 891
Fjärrvärme	2011-12	381 387	10	10	0	0
Hissmaskineri	2006	153 560	10	10	0	0
Tak gathus	2012-13	2 496 038	50	2	49 921	1 996 829
Bakgård	2017	130 733	10	10	13 073	52 295
Reglersystem	2017	183 221	10	10	18 322	73 289
Elarbete	2018	197 431	10	10	19 743	98 716
Mark	2020	5 000 000	evig	0	0	5 000 000
		<u>20 919 518</u>			<u>257 461</u>	<u>17 940 343</u>

Taxeringsvärde fastighet

2022 2021

Taxeringsvärde byggnad	35 649 000	27 103 000
Taxeringsvärde mark	83 633 000	58 398 000
Summa taxeringsvärde	<u>119 282 000</u>	<u>85 501 000</u>

Not 5 **Lån och räntor**

Alla lån är hos Nordea. 2022 2021

Lånenummer 2022	Ränta	Förfallodag		
3975-8217550	0,880%	2026-07-15	2 000 000	2 000 000
3975-8295276	3,400%	2023-10-19	2 500 000	2 500 000
3979-8271831	0,720%	2024-01-17	3 000 000	3 000 000
3978-8937535	0,950%	2024-10-16	2 500 000	2 500 000
3979-8238699	0,850%	2025-10-15	2 400 000	2 400 000
3975-8225405	0,950%	2026-09-16	500 000	500 000
3975-8287117	3,230%	2027-05-19	750 000	0
			<u>13 650 000</u>	<u>12 900 000</u>

Not 6 **Mark/Uppskrivningsfond**

På grund av renoveringen av lägenhet 48+49 bokfördes fastighetens mark till 5 000 000 kr i bokslutet 2020-12-31. Motkonto Uppskrivningsfond 5 000 000 kr.

Not 7 **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Reparationerna under året har varit:

Stuprörsdraging	75 000
Kontroll elstatus i lägenheterna	22 025
Reparation av sprickor och fog i betongsockel, omläggning av stenplattor för bättre avrinning, och lagning av sprickor i trappan utanför tvättstugan.	76 450
Renovering dörrar till soprummet och lilla gården	32 875
Diverse mindre utryckningar	97 954
	304 304

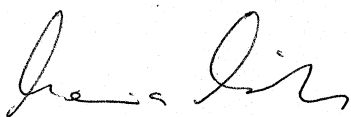
2022 2021

Not 8 **Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar** 14 450 987 13 983 987

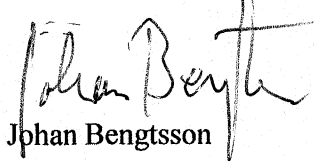
Ansvarsförbindelser

Inga Inga

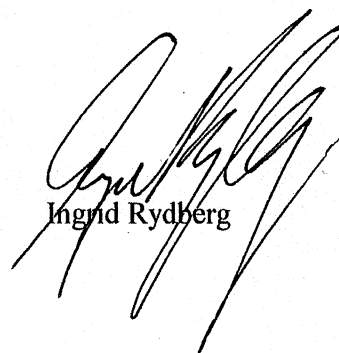
Stockholm 2023-03-14



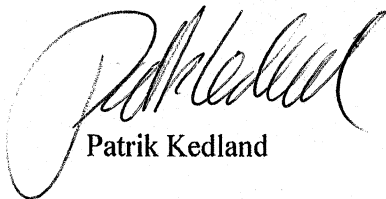
Maria Cacciola



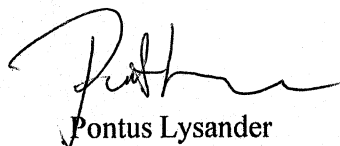
Johan Bengtsson



Ingrid Rydberg



Patrik Kedland

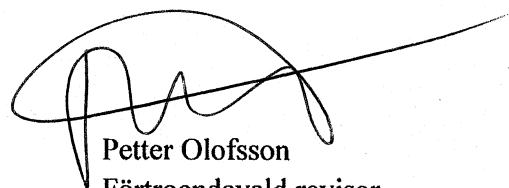


Pontus Lysander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Petter Olofsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a., org.nr 702001-4721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av resultaträkningen och not 2 har föreningen drabbats av vattenskada i en lägenhet vilket för åren 2020, 2021 och 2022 medfört kostnader på totalt ca 3 556 tkr. Kostnaderna har haft betydande negativ påverkan på föreningens resultat, eget kapital och likviditet. Slutkostnad för skadan kan i dagsläget inte beräknas, varför eventuellt behov av likviditetsförstärkande åtgärder måste förberedas eftersom föreningens likviditet för närvarande är ansträngd.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt

mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser

19

eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens

ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

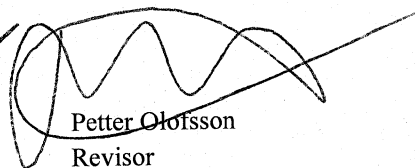
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2023-04-18



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Petter Olofsson
Revisor