

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a.

Org. nr. 702001-4721

Verksamhetsåret 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen 7 Muttern u.p.a. får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Eriksson	ordförande
Johan Bengtsson	kassör
Maria Cacciola	sekreterare
Patrik Kedland	ledamot
Jenny Lindblad	ledamot
Johan Davidsson	suppleant
Karin Larsson	suppleant

Revisorer

Medlemsrevisor har varit Per-Mats Nilsson. Peter Olsson har varit revisors-suppleant. Auktoriserade revisorn Per Engzell har varit extern revisor.

Medlemsinformation

Under 2021 har följande personer antagits som medlemmar i föreningen:

	Lägenhet
Anders och Karsten Inde	9
Ulrika Hölke och Edvin Årefors	21
Kaisa Koskela-Huotari	22
Pontus Lysander	23+63
Patrik Kedland	32+33
Ulrika Sten (februari 2022)	35

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2021.



Flerårsöversikt (tusentals kronor)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 693	1 667	1 672	1 670	1 671
Resultat	-1 935	-1 846	33	-21	86
Balansomslutning	18 370	18 559	14 458	14 157	14 225

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.

	2021	2020	2019	2018	2017
Soliditet, summa eget kapital/ summa tillgångar	24,49%	34,67%	22,71%	22,94%	22,94%
Eget kapital per kvm boyta	1 697	2 426	1 238	1 225	1 233
Lån per kvadratmeter	4 864	4 217	3 845	3 845	3 850
Årsavgift per kvadratmeter	634	629	630	629	630

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande:

Årets förlust	-1 935 506
Balanserat resultat	-45 162
	-1 980 668

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel
balanseras i ny räkning.

-1 980 668

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

19 pmd

RESULTATRÄKNING

		2021	2020
Rörelseintäkter	Not 1		
Avgifter		1 693 204	1 667 199
Renovering lägenhet 48+49	Not 2	-1 510 183	-1 820 218
Rörelsekostnader	Not 3		
Fastighetskostnader		-588 242	-312 861
Driftskostnader		-946 052	-835 051
Övriga externa kostnader		-112 996	-83 203
Personalkostnader		-66 658	-67 973
Avskrivningar	Not 4	-295 600	-295 600
		<u>-2 009 548</u>	<u>-1 594 688</u>
Rörelseresultat		-1 826 527	-1 747 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 280	15 540
Räntekostnader		-125 259	-114 633
		<u>-108 979</u>	<u>-99 093</u>
Årets resultat		-1 935 506	-1 846 800

PMX

BALANSRÄKNING

2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Not 4, Not 6

Fastigheten

18 197 801 18 493 401

18 197 801 18 493 401

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordran

1 697 0

Kortfristig fordran

170 574 66 009

Summa kortfristiga fordringar

172 271 66 009

Kassa och bank

Plusgiro (beviljad kredit 800 000 kr)

0 0

Summa kassa och bank

0 0

Summa omsättningstillgångar

172 271 66 009

Summa tillgångar

18 370 072 18 559 410

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

-45 162 1 801 638

Resultat

-1 935 506 -1 846 800

Summa fritt eget kapital

-1 980 668 -45 162

Summa eget kapital

4 500 473 6 435 979

Långfristiga skulder

Not 5

Fastighetslån Nordea

12 900 000 11 183 987

Summa långfristiga skulder

12 900 000 11 183 987

Kortfristiga skulder

Skatteskuld

0 21 699

Plusgiro (beviljad kredit 800 000 kr)

337 423 338 309

Upplupna övriga kostnader

316 428 276 597

Förskottsavgifter

315 748 302 839

Summa kortfristiga skulder

969 599 939 444

Summa eget kapital och skulder

18 370 072 18 559 410

PMV

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	2021	2020
	Årsavgifter	1 681 630	1 656 780
	Medlems- och pantsättningsavgifter	8 924	3 769
	Övriga avgifter	2 650	6 650
		<u>1 693 204</u>	<u>1 667 199</u>

Not 2 Renovering lägenhet 48+49

Lägenheten 48+49 ligger i markplan i gårdshuset. Lägenheten har varit drabbad av fukt som har gjort lägenheten obeboelig. Denna typ av vattenskada täcks inte av fastighetens försäkring. Medlemmarna har inte bott i lägenheten under renoveringen, men har flyttat tillbaka i januari 2022.

Det finns ekonomiska meningskiljaktigheter mellan föreningen och entreprenören och föreningen och medlemmen som inte är lösta per bokslutsdatum 31-12-2021. Föreningen hoppas att få klarhet i detta under 2022.

Kostnaderna för renoveringen har varit 2020: 1 820 218 kr och 2021: 1 510 183 kr, tillsammans 3 330 401 kr. Kostnaden har finansierats med ett lån på 3 000 000 kr.

Not 3	Rörelsekostnader	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsservice	-54 980	-57 783
	Trappstädning	-63 084	-61 500
	Hissar	-24 061	-13 290
	Reparationer	-446 117	-180 288
		<u>-588 242</u>	<u>-312 861</u>
	Driftskostnader		
	Försäkringar	-34 863	-33 829
	Renhållning	-160 831	-142 467
	Vatten och avlopp	-65 552	-61 216
	Elektricitet	-58 703	-41 733
	Fjärrvärme	-427 761	-358 639
	Avgifter TV, telefon och internet	-79 163	-79 281
	Fastighetsavgift/skatt	-119 179	-117 886
		<u>-946 052</u>	<u>-835 051</u>

M P M N

	2021	2020
Övriga externa kostnader		
Extern revision	-16 375	-16 125
Allmänna omkostnader	-96 621	-67 078
	<u>-112 996</u>	<u>-83 203</u>
Personalkostnader		
Löner och arvoden	-54 995	-55 995
Sociala kostnader	-11 663	-11 978
	<u>-66 658</u>	<u>-67 973</u>

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 2020

		Anskaffningsvärde	År	Avskrivning %	Avskrivning belopp	Bokfört 2021-12-31
Byggnad	1917	6 333 108	100	1	63 331	5 731 461
Gårdar	2015-16	1 366 715	100	1	13 667	1 284 713
Säkerhetsdörrar	2010	1 414 263	100	1	14 143	1 258 691
Tak gårdshus	2005	485 000	50	2	9 700	378 300
Fönster	2011-12	2 778 062	50	2	55 561	2 222 452
Fjärrvärme	2011-12	381 387	10	10	38 139	-3
Hissmaskineri	2006	153 560	10	10	0	0
Tak gathus	2012-13	2 496 038	50	2	49 921	2 046 749
Bakgård	2017	130 733	10	10	13 073	65 368
Reglersystem	2017	183 221	10	10	18 322	91 611
Elarbete	2018	197 431	10	10	19 743	118 459
Mark	2020		evig	0	0	5 000 000
		<u>15 919 518</u>			<u>295 600</u>	<u>18 197 801</u>

Taxeringsvärde fastighet

	2021	2020
Taxeringsvärde byggnad	27 103 000	27 103 000
Taxeringsvärde mark	58 398 000	58 398 000
Summa taxeringsvärde	<u>85 501 000</u>	<u>85 501 000</u>

PMN

Not 5 **Lån och räntor**

Alla lån är hos Nordea.

2021

2020

Lånenummer 2021	Ränta	Förfallodag		
3978-8930247	0,800%	2022-10-19	2 500 000	2 500 000
3978-8937535	0,950%	2024-10-16	2 500 000	2 500 000
3975-8217550	0,880%	2021-08-16	2 000 000	2 000 000
3975-8225405	0,950%	2026-09-16	500 000	783 987
3979-8238699	0,850%	2025-10-15	2 400 000	2 400 000
3979-8271831	0,720%	2024-01-17	3 000 000	1 000 000
			<u>12 900 000</u>	<u>11 183 987</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:

Stamspolning	41 000
Bastuaggregat	27 173
Cykelställ	28 000
Reparation stuprör och nya värmekablar	104 295
Skorstensplattformar	97 400
Diverse reparationer	69 110
Vattenskada lägenhet 57	79 139
	<u>446 117</u>

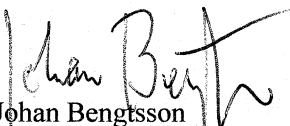
Dessutom har alla kakelugnar sotats, vilket har betalats av respektive medlem.

Se även Not 2 och Not 6, renovering av lägenhet 48+49.

R PMN

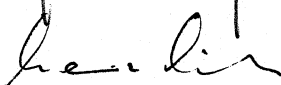
	2021	2020
Not 8 Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	13 983 987	13 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm 2022-03-10

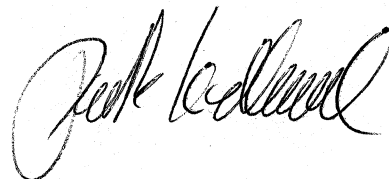

Johan Bengtsson


Jenny Lindblad

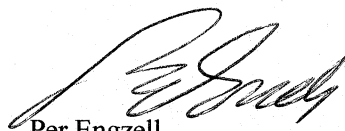
Patrik Kedland


Maria Cacciola


Maria Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-02


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Per-Mats Nilsson
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 2021.

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 2021 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 *medrevisorns 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 och 2021 medfört kostnader på totalt ca 3 330 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
DMV

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 2021 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.

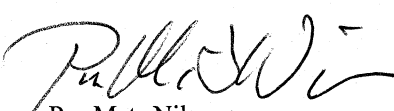
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott 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 2022-05-02


Per Engzell

Auktoriserad revisor


Per-Mats Nilsson
Reviso