

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11

769623-9131

Räkenskapsåret

2020

CA
Pj #2 *11/10/20*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har fr o m 2019-06-20 haft följande sammansättning;

Annelie Lindqvist	ledamot / ordförande
Per Jonsson	ledamot
Eric Cederström	ledamot
Marie Wallin Carlbom	ledamot

Styrelsen har fr o m 2020-11-10 haft följande sammansättning;

Annelie Lindqvist	ledamot / ordförande
Per Jonsson	ledamot
Christer Käll	ledamot
Marie Wallin Carlbom	ledamot

Firmatecknare är styrelsen, två i förening Annelie Lindqvist och Per Jonsson.

Björn Stendahl, auktoriserad redovisningskonsult via sitt medlemsskap i FAR på Amelitas Redovisningsbyrå AB har valts till föreningens revisor.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-20. Styrelsen har under året haft 3 st protokollförda möten.

Förvaltning, fastighet och försäkring

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Körkarlen 11 i Enskede, Stockholms kommun. Med fyra bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är ett flerfamiljshus från 1910 i två våningar med fyra lägenheter på friköpt tomt.


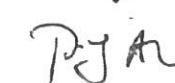
Byggnaden är enligt ekonomisk plan: 335 kvm. Markarea: 451 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Underhåll

Planerat underhåll

Under året har trädgården upprustats genom anläggning av nya rabatter och häckar samt beskärning av befintliga träd. För kommande år har föreningen tagit fram en underhållsplan och prioriterat att renovera fönster, tak och beskärning av de stora lindarna. Föreningen planerar att genomföra besiktning av fastighetens renoveringsbehov.

Ekonomi

Avgifterna under 2020 har varit oförändrade. Styrelsen avser höja avgifterna med 20% från och med augusti 2021 för att täcka planerade underhåll. Därefter ses nivån över löpande. Föreningens lån i Stadshypotek har haft en genomsnittlig ränta om 1,64%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets ingång var medlemsantalet 6 (6).

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 6 (6).

Under året har 1 (2) överlåtelse ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	198 900	198 900	198 900	198 900
Soliditet (%)	77,3	77,3	77,2	77,1
Resultat efter finansiella poster	-25	-6	-7	-21
Resultat exl avskrivningar	22	49	48	27
Fastighetslån / BOA kvm (kr)	8 922	8 934	8 946	8 955
Årsavgifter / kvm (kr)	594	594	594	594

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 732 074	26 016	-413 660	-6 548	10 337 882
Disposition av föregående års resultat:			-10 996	6 548	-4 448
Avsättning till yttre fond		4 448			4 448
Årets resultat				-33 725	-33 725
Belopp vid årets utgång	10 732 074	30 464	-424 656	-33 725	10 304 157

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-424 656
årets förlust	-29 852
	-454 508

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	4 448
i ny räkning överföres	-458 956
	-454 508


Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

OK 
Py 


Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Avgifter och övriga intäkter			
Årsavgifter		198 900	198 900
Övriga intäkter		700	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		199 600	199 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-80 957	-68 895
Övriga externa kostnader	3	-46 834	-36 098
Av- och nedskrivningar av byggnader		-55 572	-55 572
Summa rörelsekostnader		-183 363	-160 565
Rörelseresultat		16 237	38 835
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 089	-45 383
Summa finansiella poster		-46 089	-45 383
Resultat efter finansiella poster		-29 852	-6 548
Resultat före skatt		-29 852	-6 548
Årets resultat		-29 852	-6 548

CK
P. y AL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 157 590	13 213 162
Summa materiella anläggningstillgångar		13 157 590	13 213 162
Summa anläggningstillgångar		13 157 590	13 213 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 796	8 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 877	3 788
Summa kortfristiga fordringar		12 673	11 902
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		166 529	149 216
Summa kassa och bank		166 529	149 216
Summa omsättningstillgångar		179 202	161 118
SUMMA TILLGÅNGAR		13 336 792	13 374 280


P.M. AL.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 732 074	10 732 074
Fond för yttre underhåll		30 464	26 016
Summa bundet eget kapital		10 762 538	10 758 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-424 656	-413 660
Årets resultat		-29 852	-6 548
Summa fritt eget kapital		-454 508	-420 208
Summa eget kapital		10 308 030	10 337 882
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 985 000	2 989 000
Summa långfristiga skulder	6	2 985 000	2 989 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 000	4 000
Skatteskulder		5 716	5 508
Övriga skulder		3 243	153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	30 803	37 737
Summa kortfristiga skulder		43 762	47 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 336 792	13 374 280

CU 
Pj AC

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-29 852	-6 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	55 572	55 572
Betald skatt	181	5 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25 901	54 339
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 682	-8 114
Förändring av kortfristiga fordringar	911	-3 576
Förändring av leverantörsskulder	0	-24 762
Förändring av kortfristiga skulder	-3 817	4 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 313	22 542
Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 000	-4 000
Årets kassaflöde	17 313	18 542
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	149 216	130 674
Likvida medel vid årets slut	166 529	149 216

CR AL
P-1 AL

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 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Resultat utan avskrivningar

Fastighetslån / KVM

Lån i förhållande mot bostadsarea

Årsavgifter / KVM

Årsavgiftens storlek per kvm boarea

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Sotning	0	1 028
El för belysning	30 125	42 520
Vatten och avlopp	8 778	11 156
Sophämtning	3 543	3 247
Fastighetsskötsel	11 997	5 960
Mark, trädgårdsskötsel och snöröjning	23 094	804
Övriga kostnader	3 420	4 180
	80 957	68 895

CU
PJ

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	5 000	5 000
Redovisningstjänster	20 000	20 000
Fastighetsförsäkring	8 493	5 302
Fastighetsavgift	5 556	5 206
Tillsynsavgifter myndigheter - radon	1 200	590
	40 249	36 098

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 602 182	13 602 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 602 182	13 602 182
Ingående avskrivningar	-389 020	-333 448
Årets avskrivningar	-55 572	-55 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-444 592	-389 020
Utgående redovisat värde	13 157 590	13 213 162

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	2 969 000	2 973 000
	2 969 000	2 973 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	2,05	2021-01-05	185 000	189 000
Stadshypotek	1,77	2022-12-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,11	2023-12-31	1 800 000	1 800 000
			2 985 000	2 989 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 865	7 738
Förutbetalda intäkter	4 948	8 461
Upplupna kostnader	21 990	21 538
	30 803	37 737

CK
PJ AL

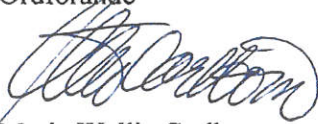
Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 169 000	3 169 000
	3 169 000	3 169 000

Stockholm den 30 juni 2021



Annelie Lindqvist
Ordförande



Marie Wallin Carlbom



Per Jonsson



Christer Käll

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2021



Björn Stendahl
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11

Org.nr 769623-9131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 juni 2021



Björn Stendahl
Revisor