

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11

769623-9131

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-06-30 haft följande sammansättning;

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

Firmatecknare är styrelsen, två i förening: Annelie Lindqvist och Christer Käll.

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

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30 Styrelsen har under året haft 2 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.

Utförda renoveringar

2022 - Tak och fönsterrenovering

Ekonomi

Avgifterna under 2022 Styrelsen har höjt avgifterna med 10% från och med Januari 2022 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 (1) överlåtelser ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	238 816	215 469	198 900	198 900
Soliditet (%)	74,0	77,0	77,3	77,3
Resultat efter finansiella poster	-110	-65	-25	-6
Resultat exl avskrivningar	2	-10	22	49
Fastighetslån / BOA kvm (kr)	9 794	8 910	8 922	8 934
Årsavgifter / kvm (kr)	713	643	594	594

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 732 074	34 464	-458 508	-65 234	10 242 796
Korrigering avskrivning fastighet			-555 792		-555 792
Disposition av föregående års resultat:			-65 234	65 234	0
Avsättning till yttre fond		4 000	-4 000		0
Årets resultat				-110 853	-110 853
Belopp vid årets utgång	10 732 074	38 464	-1 083 534	-110 853	9 576 151

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 083 534
årets förlust	-110 853
	-1 194 387

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	4 000
	-1 198 387
	-1 194 387

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avgifter och övriga intäkter			
Årsavgifter		238 816	215 469
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		238 816	215 469
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-126 493	-130 691
Övriga externa kostnader	3	-66 761	-56 180
Av- och nedskrivningar av byggnader		-112 599	-55 572
Summa rörelsekostnader		-305 853	-242 443
Rörelseresultat		-67 037	-26 974
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 816	-38 260
Summa finansiella poster		-43 816	-38 260
Resultat efter finansiella poster		-110 853	-65 234
Resultat före skatt		-110 853	-65 234
Årets resultat		-110 853	-65 234

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	12 804 843	13 102 018
Inventarier, verktyg och installationer	5	9 584	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 814 427	13 102 018
Summa anläggningstillgångar		12 814 427	13 102 018
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		38 201	43 256
Övriga fordringar		1 067	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 152	2 945
Summa kortfristiga fordringar		42 420	46 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		66 983	147 477
Summa kassa och bank		66 983	147 477
Summa omsättningstillgångar		109 403	193 678
SUMMA TILLGÅNGAR		12 923 830	13 295 696

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 732 074	10 732 074
Fond för yttre underhåll		38 464	34 464
Summa bundet eget kapital		10 770 538	10 766 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 083 534	-458 508
Årets resultat		-110 853	-65 234
Summa fritt eget kapital		-1 194 387	-523 742
Summa eget kapital		9 576 151	10 242 796
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 300 000	2 981 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	2 981 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 981 000	4 000
Leverantörsskulder		0	1 200
Skatteskulder		6 076	11 552
Övriga skulder		0	26
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	60 603	55 122
Summa kortfristiga skulder		2 047 679	71 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 923 830	13 295 696

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-110 853	-65 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		112 599	55 572
Betald skatt		-6 569	5 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 823	-3 826
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 055	-33 460
Förändring av kortfristiga fordringar		-207	-68
Förändring av leverantörsskulder		-1 200	1 200
Förändring av kortfristiga skulder		5 481	21 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 306	-15 053
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-380 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-380 800	0
Finansieringsverksamheten			
Fastighetslån		300 000	0
Amortering av lån		-4 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		296 000	-4 000
Årets kassaflöde		-80 494	-19 053
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		147 477	166 529
Likvida medel vid årets slut		66 983	147 476

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

	2022	2021
El för belysning	90 442	39 903
Vatten och avlopp	14 757	11 239
Sophämtning	1 943	8 311
Fastighetsskötsel	15 073	43 731
Mark, trädgårdsskötsel och snöröjning	0	10 640
Besiktningkostnader	0	10 412
Övriga kostnader	4 278	6 455
	126 493	130 691

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
IT - Bredband	14 756	10 123
Ersättning till revisor	5 000	5 000
Redovisningstjänster	20 000	20 625
Fastighetsförsäkring	9 379	8 891
Fastighetsavgift	6 076	11 541
Övriga externa kostnader	11 550	0
	66 761	56 180

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 602 182	13 602 182
Inköp	370 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 972 982	13 602 182
Ingående avskrivningar	-500 164	-444 592
Korrigerig tidigare års avskrivning	-555 792	0
Årets avskrivningar	-112 183	-55 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 168 139	-500 164
Utgående redovisat värde	12 804 843	13 102 018

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	10 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	0
Årets avskrivningar	-416	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416	0
Utgående redovisat värde	9 584	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	0	2 965 000
	0	2 965 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	4,29	2024-10-30	300 000	0
Stadshypotek	4,65	2023-04-11	181 000	181 000
Stadshypotek	4,46	2024-12-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	1,11	2023-12-30	1 800 000	1 800 000
			3 281 000	2 981 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 920	3 921
Förutbetalda intäkter	12 676	19 887
Upplupna kostnader	45 006	31 313
	60 602	55 121

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 169 000	3 169 000
	3 169 000	3 169 000

Stockholm

Annelie Lindqvist
Ordförande

Per Sandstedt

Marie Wallin Carlbom

Christer Käll

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Stendahl
Revisor