

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11
769623-9131
Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körkarlen 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2018-06-19 haft följande sammansättning;

Ludvig Candefors	ledamot
Eric Cederström	ledamot
Oskar Hökerberg	ledamot
Annelie Lindqvist	ledamot
Pernilla Karlsson	suppleant
Andrea Hökerberg	suppleant

Firmatecknare är styrelsen, två i förening Oskar Hökerberg och Eric Cederström samt även tre i förening.

Jennie Arnald, auktoriserad redovisningskonsult via sitt medlemskap i FAR på Amelitas Redovisningsbyrå AB har valts till föreningens revisor.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-19. Styrelsen har under året haft 1 st protokollfört möte.

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.

Byggnadsarea enligt ekonomisk plan: 335 kvm. Markarea: 451 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Underhåll

Inget större underhåll är utfört under året och inte heller planerat för nästkommande år.

Ekonomi

Avgifterna under 2018 har varit oförändrade. Ingen planerad höjning räknas med under 2019.

Föreningens lån i Stadshypotek har haft en genomsnittlig ränta om 1,45%. Lånet har under hösten börjat amorteras.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets ingång var medlemsantalet 6 (7).

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 6 (6).

Under året har 0 (1) överlåtelser ägt rum.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	198 900	198 900	199 000	199 000
Soliditet (%)	77,2	77,1	77,0	77,0
Resultat efter finansiella poster	-7	-21	-62	0
Resultat exl avskrivningar	48	27	-6	30
Fastighetslån / BOA kvm (kr)	8 946	8 955	8 955	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	17 120	-368 491	28 738	10 409 441
Disposition av föregående års resultat:			28 738	-28 738	0
Avsättning till yttre fond		4 448	-4 448		0
Årets resultat				-7 535	-7 535
Belopp vid årets utgång	10 732 074	21 568	-344 201	-7 535	10 401 906

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-401 677
årets förlust	-7 535
	-409 212

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	4 448
i ny räkning överföres	-413 660
	-409 212

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Övriga rörelseintäkter		198 900	198 900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		198 900	198 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-58 232	-97 672
Övriga externa kostnader	3	-47 392	-27 781
Av- och nedskrivningar av byggnader		-55 572	-55 572
Summa rörelsekostnader		-161 196	-181 025
Rörelseresultat		37 704	17 875
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 239	-46 613
Summa finansiella poster		-45 239	-46 613
Resultat efter finansiella poster		-7 535	-28 738
Resultat före skatt		-7 535	-28 738
Årets resultat		-7 535	-28 738

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 268 734	13 324 306
Summa materiella anläggningstillgångar		13 268 734	13 324 306
Summa anläggningstillgångar		13 268 734	13 324 306
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 228
Övriga fordringar		30	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		212	0
Summa kortfristiga fordringar		242	16 228
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		130 674	89 882
Summa kassa och bank		130 674	89 882
Summa omsättningstillgångar		130 916	106 110
SUMMA TILLGÅNGAR		13 399 650	13 430 416

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 732 074	10 732 074
Fond för yttre underhåll		21 568	17 120
Summa bundet eget kapital		10 753 642	10 749 194
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-401 677	-368 490
Årets resultat		-7 535	-28 738
Summa fritt eget kapital		-409 212	-397 228
Summa eget kapital		10 344 430	10 351 966
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 997 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 997 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 762	22 158
Skatteskulder		276	5 260
Övriga skulder		100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	33 082	51 032
Summa kortfristiga skulder		58 220	78 450
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 399 650	13 430 416

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-7 535	-28 738
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		55 572	55 572
Betald skatt		-5 014	-4 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		43 023	22 052
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		16 228	-16 228
Förändring av kortfristiga fordringar		-212	1 205
Förändring av leverantörsskulder		2 604	14 886
Förändring av kortfristiga skulder		-17 851	10 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 792	32 231
Finansieringsverksamheten			
Fastighetslån		-3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000	0
Årets kassaflöde		40 792	32 231
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		89 882	57 651
Likvida medel vid årets slut		130 674	89 882

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

	2018	2017
El för belysning	40 258	25 312
Vatten och avlopp	8 732	16 754
Sophämtning	5 238	3 365
Fastighetsskötsel	628	43 965
Mark, trädgårdsskötsel och snöröjning	1 401	3 021
Övriga kostnader	1 975	5 255
	58 232	97 672

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ersättning till revisor	4 000	4 000
Redovisningstjänster	30 909	16 000
Fastighetsförsäkring	7 135	6 483
Fastighetsavgift	5 348	188
Tillsynsavgifter myndigheter - radon	0	1 110
	47 392	27 781

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 602 182	13 602 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 602 182	13 602 182
Ingående avskrivningar	-277 876	-222 304
Årets avskrivningar	-55 572	-55 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 448	-277 876
Utgående redovisat värde	13 268 734	13 324 306

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek som förfaller senare än 5 år efter balansdagen	-2 944 500	-3 000 000
	-2 944 500	-3 000 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga upplupna kostnader	22 128	0
Förutbetalda intäkter	3 216	16 575
	25 344	16 575

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	3 169 000	3 169 000
	3 169 000	3 169 000

Stokholm den 10 juni 2019

Eric Cederström

Annelie Lindqvist

Oskar Hökerberg

Ludvig Candefors

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2019

Jennie Arnald
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 2018.

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 2018 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.

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 2018 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.

Stockholm den 10 juni 2019

Jennie Arnald
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNELIE LINDQVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19670822xxxx

IP: 193.235.xxx.xxx

2019-06-10 07:49:00Z



Eric Jacob Cederström

Styrelseledamot

Serienummer: 19780509xxxx

IP: 213.50.xxx.xxx

2019-06-10 09:22:10Z



OSKAR HÖKERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19761218xxxx

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-06-10 10:51:04Z



Ludvig Bengt Martin Candefors

Styrelseledamot

Serienummer: 19830615xxxx

IP: 91.220.xxx.xxx

2019-06-10 11:36:45Z



Jennie Elisabeth Arnald

Revisor

Serienummer: 19780706xxxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2019-06-20 08:32:25Z



Penneo dokumentnyckel: 3WBAX-GCOPP-BVZNS-YISAH-2ZCWF-P61HN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

