

Årsredovisning 2023

Brf Körsbäret 12

769606-6831



Välkommen till årsredovisningen för Brf Körsbäret 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Roslagsbanan 23	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Körsbärsvägen 12. Fastigheten byggdes 1941 men byggdes om 2010 och har värdeår 2010.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1338 kvm, varav 1253 kvm utgör lägenhetsyta och 85 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Samtliga 28 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

Styrelsens sammansättning

Christer Nilsson	Ledamot/Ordförande
Edita Maggi	Ledamot/Kassör
Pegah Kafi	Ledamot/Sekreterare
Linnéa Höggren	Ledamot
Joakim Nils Thomas Schmidt	Ledamot
Adam Zacharias Westin	Suppleant

Valberedning

Christer Nilsson
Andreas Maggi
Thea Mossige-Norheim

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter.

Revisorer

Ludwig Holmgren Revisor LH Revus

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av fönster

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Tekab Fastighetsservice
Vatten och avfall	Stockholm Vatten Och Avfall
El	Ellevio
Fjärrvärme	Exergi
Försäkring	IF
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är -480 Kkr, vilken kan jämföras med resultat för år 2022 på -378 Kkr.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.



Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	883 672	872 949	889 561	882 385
Resultat efter fin. poster	-479 946	-377 657	-311 956	-254 834
Soliditet (%)	82	82	83	83
Yttre fond	657 208	575 828	506 735	437 642
Taxeringsvärde	81 370 000	81 370 000	69 093 000	69 093 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	593	587	579	576
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	84,2	81,5	81,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 111	7 111	7 111	7 111
Skuldsättning per kvm totalyta	6 659	6 659	6 659	6 659
Sparande per kvm totalyta	-113	-35	33	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	36	24	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	199	182	191	173
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	39	36	33
Energikostnad per kvm totalyta	275	257	251	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	1,24	0,84	0,99
Räntekänslighet (%)	12,00	12,11	12,31	12,35

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med - 151 tsk vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Högre kostnader för lån har påverkat störst. För att förbättra föreningens resultat har styrelsen valt att höja avgifterna i flera steg. Under år 2023 höjdes avgifterna med 1% . Ytterligare höjningar beslutades för 2024 med 1% from 1 januari och 10% from 1 april.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	46 009 986	-	-	46 009 986
Fond, yttre underhåll	575 828	-	81 380	657 208
Balanserat resultat	-2 992 091	-377 657	-81 380	-3 451 128
Årets resultat	-377 657	377 657	-479 946	-479 946
Eget kapital	43 216 066	0	-479 946	42 736 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 451 128
Årets resultat	-479 946
Totalt	-3 931 074

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	81 380
Balanseras i ny räkning	-4 012 454
	-3 931 074

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	883 672	872 949
Övriga rörelseintäkter	3	7 549	1
Summa rörelseintäkter		891 221	872 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-675 156	-678 857
Övriga externa kostnader	8	-130 100	-129 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328 596	-331 393
Summa rörelsekostnader		-1 133 852	-1 140 035
RÖRELSERESULTAT		-242 632	-267 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 317	102
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-238 632	-110 674
Summa finansiella poster		-237 315	-110 572
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-479 946	-377 657
ÅRETS RESULTAT		-479 946	-377 657

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	50 813 747	51 142 343
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 813 747	51 142 343
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 813 747	51 142 343
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 200	6 288
Övriga fordringar	12	29 353	19 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 341	36 817
Summa kortfristiga fordringar		70 894	62 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 064 597	1 199 285
Summa kassa och bank		1 064 597	1 199 285
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 135 491	1 261 724
SUMMA TILLGÅNGAR		51 949 238	52 404 067

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 009 986	46 009 986
Fond för yttre underhåll		657 208	575 828
Summa bundet eget kapital		46 667 194	46 585 814
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 451 128	-2 992 091
Årets resultat		-479 946	-377 657
Summa fritt eget kapital		-3 931 074	-3 369 748
SUMMA EGET KAPITAL		42 736 120	43 216 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	3 000 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		30 000	3 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 910 000	5 910 000
Leverantörsskulder		72 647	49 583
Skatteskulder		27 093	42 520
Övriga kortfristiga skulder		6 479	6 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	166 899	149 434
Summa kortfristiga skulder		9 183 118	6 158 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 949 238	52 404 067

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-242 632	-267 085
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	328 596	331 393
	85 964	64 308
Erhållen ränta	1 317	102
Erlagd ränta	-223 918	-103 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-136 636	-38 989
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 455	-25 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 404	35 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-134 687	-29 391
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-134 687	-29 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 199 285	1 228 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 064 597	1 199 285

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Körsbäret 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	742 775	734 867
Hysesintäkter, lokaler	111 000	111 000
Övriga intäkter	29 897	27 082
Summa	883 672	872 949

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5	1
Elstöd	7 544	0
Summa	7 549	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	65 156	53 840
Besiktning och service	14 377	17 370
Städning	57 218	44 610
Övrigt	0	1 870
Trädgårdsarbete	1 038	31 385
Snöskottning	543	1 185
Summa	138 331	150 259

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	27 822	54 048
Summa	27 822	54 048

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37 591	48 269
Uppvärmning	265 951	243 267
Vatten	64 092	52 071
Sophämtning	21 993	18 293
Summa	389 627	361 900

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 138	38 179
Kabel-TV	9 046	8 238
Fastighetsskatt	68 192	66 232
Summa	119 376	112 649

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	25 876	28 936
Revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	15 780	12 692
Ekonomisk förvaltning	61 990	62 307
Bankkostnader	6 454	5 851
Summa	130 100	129 786

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	238 632	110 670
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	238 632	110 674

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 949 575	54 949 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 949 575	54 949 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 807 232	-3 478 636
Årets avskrivning	-328 596	-328 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 135 828	-3 807 232
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 813 747	51 142 343
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 089 730</i>	<i>22 089 730</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 187 000	39 187 000
Taxeringsvärde mark	42 183 000	42 183 000
Summa	81 370 000	81 370 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 858	137 858
Utgående anskaffningsvärde	137 858	137 858
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-137 858	-135 061
Avskrivningar	0	-2 797
Utgående avskrivning	-137 858	-137 858
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 353	18 126
Övriga fordringar	0	1 208
Summa	29 353	19 334

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 822	1 709
Försäkringspremier	20 075	17 415
Kabel-TV	2 407	2 255
Förvaltning	16 037	15 438
Summa	40 341	36 817

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-05-22	1,15 %	3 000 000	3 000 000
Nordea	2024-05-31	4,63 %	5 910 000	5 910 000
Summa			8 910 000	8 910 000
Varav kortfristig del			8 910 000	5 910 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 910 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	3 784	6 553
Uppvärmning	39 233	35 951
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 699	12 130
Vatten	10 710	9 654
Utgiftsräntor	27 299	12 585
Förutbetalda avgifter/hyror	73 174	72 561
Summa	166 899	149 434

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000



Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Christer Nilsson
Ledamot/Ordförande

Edita Maggi
Ledamot/Kassör

Pegah Kafi
Ledamot/Sekreterare

Linnéa Höggren
Ledamot

Joakim Nils Thomas Schmidt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

LH Revus
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

