

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Turkronan

769616-9072

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turkronan 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 Turkronan registrerades hos Bolagsverket 2007-06-28 och nu gällande stadgar registrerades 2010-11-08. Den ekonomiska planen registrerades 2010-11-08. Föreningens fastigheter togs i bruk 2011-08-15. I föreningen ingår 8 (8) lägenheter med bostadsrätt. Vid årets slut har föreningen 8 stycken medlemmar där varje medlem har en röst i bostadsrättsföreningen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlemsrätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Under året har två bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Bergklacken 11. Taxeringsmässigt består fastigheten av två enheter, en småhusenhet och en flerfamiljehusenhet.

Småhusenheten har följande taxeringsvärde:

Mark	4 215 000
Byggnad	2 509 000
Totalt taxeringsvärde	6 724 000

Flerfamiljehusenheten har följande taxeringsvärde:

Mark	8 600 000
Byggnad	13 400 000
Totalt taxeringsvärde	22 000 000

Boytorna uppgår till 803 kvadratmeter exklusive biytor. Marken uppgår till 1013 kvadratmeter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens ekonomi

Månadsavgifter

Styrelsen har beslutat om hyreshöjning från och med oktober 2022.

Resultat

Föreningen visar ett negativt resultat med -230 786 kr vilket belastats med avskrivning på totalt 241 391 kr. Om amorteringar -56 100 läggs åter och avsättning till yttre fond 15 000 samt förändring av rörelsekapital 4 661 tas med i beräkning blir resultatet istället -25 835 kr vilket bättre återspeglar föreningens verkliga kassaflöde för året.

Då fastigheterna är i nyskick tillåter styrelsen underskottet då avskrivningarna inte utgör en faktisk utgift. En avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen i enlighet med fastställd underhållsplan och ska täckas av resultatet. (Föreningen har ett stabilt kassaflöde vilket täcker driftkostnader samt oförutsedda utgifter).

Fastighetsbeskattning

Fastighetsskatten för verksamhetsåret uppgår till 19 507 kr (13 627 kr) fördelat på Småhusenhet 8 874 kr och flerhusfastighet 10 633 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa.

Föreningens lån

Föreningen innehar tre lån hos Länsförsäkringar bank uppgående till 7 986 325 kr.

Räntesats	Räntebindningstid
Rörligt	Rörligt
1,72%	2025-03-31
4,59%	2026-09-30

Totalt amorterades 56 100 kr under 2022. Som säkerhet för lånet har pantbrev i fastigheten lämnats med 11 585 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen av fastigheten sköts av föreningens styrelse och dess medlemmar.

Styrelse och valberedning

Helena Habermann Sahlén Ledamot, Ordförande
Per Gruneus Ledamot, Sekreterare
Stefan Gökstorp Ledamot
Susanne Sjunnesson Ledamot
Maria Rosengren Ledamot
Johannes Nääf Ledamot
Kristin Östlund Ledamot
Cecilia Udekwu Kassör

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har under verksamhetsåret genomfört 3 stycken protokollförda möten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av de ökade och obudgeterade elkostnaderna under 2022, samt rådande inflation med förändrat ränteläge beslutade styrelsen om en höjning av månadsavgiften under oktober 2022 motsvarande 27% plus en avgift för parkering för att trygga bostadsrättsföreningens kassaflöde. Föreningen har under december 2022 justerat månadsavgiften för att säkerställa en rättvis behandling av alla medlemmar i föreningen. Beslutet blev borttagande av avgiften för parkering och en höjningen av månadsavgiften med 45 % vs. 2021 års avgift.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	528	474	474	474
Resultat efter finansiella poster	-216	-211	-176	-151
Soliditet (%)	78,6	78,6	78,5	78,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 795	155	-1 954	-226	29 769
Avsättning till fond för yttre underhåll		15			15
Disposition av föregående års resultat:			-226	226	0
Årets resultat				-231	-231
Belopp vid årets utgång	31 795	170	-2 180	-231	29 554

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 180 607
årets förlust	-230 786
	-2 411 393

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 411 393
	-2 411 393

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		528 439	473 928
Summa rörelseintäkter		528 439	473 928
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-322 191	-294 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 391	-241 391
Summa rörelsekostnader		-563 582	-535 392
Rörelseresultat		-35 143	-61 464
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 643	-149 659
Summa finansiella poster		-180 643	-149 659
Resultat efter finansiella poster		-215 786	-211 123
Bokslutsdispositioner			
Avsättning yttre reparationsfond		-15 000	-15 000
Summa bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000
Resultat före skatt		-230 786	-226 123
Årets resultat		-230 786	-226 123

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	37 483 809	37 725 200
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 483 809	37 725 200
Summa anläggningstillgångar		37 483 809	37 725 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		121 756	147 591
Summa kassa och bank		121 756	147 591
Summa omsättningstillgångar		121 756	147 591
SUMMA TILLGÅNGAR		37 605 565	37 872 791

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 795 000	31 795 000
Fond för yttre underhåll		170 000	155 000
Summa bundet eget kapital		31 965 000	31 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 180 607	-1 954 485
Årets resultat		-230 786	-226 123
Summa fritt eget kapital		-2 411 393	-2 180 608
Summa eget kapital		29 553 607	29 769 392
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6, 7	7 986 325	8 098 525
Summa långfristiga skulder		7 986 325	8 098 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	0	-56 100
Skatteskulder		33 134	26 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 499	34 001
Summa kortfristiga skulder		65 633	4 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 605 565	37 872 791

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	5
-Inventarier, verktyg, och installationer	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El och värme	145 421	91 773
Vatten och avlopp	44 243	41 029
Städning	16 500	16 500
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	34 349
Fiberoptik	16 204	16 128
Reparation och underhåll av fastighet	36 377	26 521
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift *	19 511	26 491
Försäkringar	27 316	24 570
Redovisningstjänster	13 635	14 192
Övriga kostnader	2 984	2 447
	322 191	294 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 156 910	40 156 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 156 910	40 156 910
Ingående avskrivningar	-2 431 710	-2 190 319
Årets avskrivningar	-241 391	-241 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 673 101	-2 431 710
Utgående redovisat värde	37 483 809	37 725 200

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 906	32 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 906	32 906
Ingående avskrivningar	-32 906	-32 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 906	-32 906
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2021-12-31
LF Fastighetslån 3-mån rörlig del	Rörligt	2 376 325
LF Fastighetslån 2026-09-30	4,59	2 805 000
LF Fastighetslån 2025-03-31	1,72	2 805 000
		7 986 325

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp som förfaller inom ett år	0	56 100
Belopp som förfaller inom två till fem år	224 400	224 400
Belopp som förfaller efter mer än fem år efter balansdagen	7 761 925	7 761 925
	7 986 325	8 042 425

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 986 325 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 986 325	7 986 325
	7 986 325	7 986 325
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	56 100
	0	56 100

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	11 585 000	11 585 000
	11 585 000	11 585 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 2023-

Helena Habermann Sahlén
Ordförande

Per Gruneus

Stefan Gökstorp

Susanne Sjunnesson

Maria Rosengren

Johannes Nääf

Kristin Östlund

Cecilia Udekwu
Lekmannarevisor