

Bostadsrättsföreningen Koppen

Org.nr: 716419-4560

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppen, organisationsnummer 716419-4560, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1985.

Ekonomisk plan registrerades år 1993.

Föreningens stadgar registrerades år 2021.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Susanna Wiberg
Ledamot	Maria Marklund
Ledamot	Anna Perzano
Suppleant	Simona Bava
Suppleant	Iva Sibincic

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra stämma hölls 2023-11-11.

Vid extrastämman beslutades om byte av revisor kommande period till Rävisor AB..

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Återvinning	Office Recycling
Bredband 250 Mbit	Telenor

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt. Tomträttsavtalet gäller tom år 2029-09-30. Avgäld 95 400 kr

Fastighetsbeteckning: Lärarinnan 4

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 658 m², varav 611 m² utgör lägenhetsyta och 47 m² utgör lokalyta/garage.

Av garaget på 47 m² är 2 platser om 31 m² upplåtna med bostadsrätt och 1 plats om 16 m² upplåten med hyresrätt.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1942

Totalyta (m²): 608

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	8
3 rok	1
5 rok	1
Summa	11

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Bastu

Garage

	Antal platser
	3

P-platser

	Antal platser
	2

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig: 2022 - 2072.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2004	
Renovering av fasad, tak och balkonger	2013	
Isolering av vindsutrymme	2017	
Stamspolning	2019	
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Byte av värmecentral	2022	
Förbättringsmålning fasad	2022	
Målning trapphus	2023-2024	Pågående
Målning takplåtar, snickerier	2026	Enligt plan

Finansier

Vid årskiftet 2023 / 2024 löpte bindningstiden ut för ett lån på 1 500 000 kr. Totalt lån på löpande ränta var därmed 2 700 000 kr. Styrelsen beslutade att binda sagda lån i 2 år, med en besparing på ca 27 000 kr/år. Resterande 1 500 000 kr i lån är bundet på 1.47% till 28 december 2024. Parkeringsavgifterna höjs till 650 kr / mån per 1 januari 2024 för utomhusparkeringen (2 platser) och garageplatserna som innehas med bostadsrätt. Totalt bedöms intäkten till föreningen öka med ca 8 300 kr / år. Det är styrelsens bedömning att årsavgiften inte behöver höjas för 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2 städdagar hölls under året med god uppslutning.

Medlemsinformation

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtit.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	597	567	561	534
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	52	- 86	3
Soliditet ¹ , %	0	0	- 16	- 14
Räntekänslighet	7	8		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	979	915	827	820
Skuldsättning / kvm totalyta	6 908	6 908		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 908	6 908		
Energikostnad / kvm	313	303		
Sparande / kvm	135	185		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	666 765	2 213 600	210 947	- 3 685 483	51 579	- 542 592
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			41 523	-41 523		0
Balanseras i ny räkning				51 579	- 51 579	0
Årets resultat					21 167	21 167
Belopp vid årets utgång	666 765	2 213 600	252 470	- 3 675 427	21 167	- 521 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 675 427
Årets resultat	21 167
Totalt	- 3 654 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 3 654 260
Totalt	- 3 654 260

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	596 576	567 160
Övriga rörelseintäkter	3	10 695	19 775
Summa Rörelseintäkter		607 271	586 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-375 367	-356 139
Administration och förvaltning	5	-45 478	-62 949
Avskrivningar	6	-61 115	-61 115
Summa Rörelsekostnader		-481 960	-480 203
RÖRELSERESULTAT		125 311	106 732
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		230	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 374	-55 156
Summa Finansiella poster		-104 144	-55 153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 167	51 579
RESULTAT FÖRE SKATT		21 167	51 579
ÅRETS RESULTAT		21 167	51 579

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	3 286 792	3 347 905
Summa materiella anläggningstillgångar		3 286 792	3 347 905
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		62 000	62 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 000	62 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 348 792	3 409 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		111 266	108 908
Övriga fordringar		21 190	21 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 009	43 581
Summa kortfristiga fordringar		159 465	174 314
Kassa och bank			
Kassa och bank		345 450	260 511
Summa kassa och bank		345 450	260 511
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		504 915	434 826
SUMMA TILLGÅNGAR		3 853 707	3 844 730

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 880 365	2 880 365
Fond för yttre underhåll		252 470	210 947
Summa bundet eget kapital		3 132 835	3 091 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 675 427	-3 685 483
Årets resultat		21 167	51 579
Summa fritt eget kapital		-3 654 260	-3 633 904
SUMMA EGET KAPITAL		-521 425	-542 592
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	2 700 000	2 700 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	2 700 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 700 000	2 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		23 886	35 029
Skatteskulder		0	732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 246	151 561
Summa kortfristiga skulder		1 675 132	1 687 322
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 675 132	1 687 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 853 707	3 844 730

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		125 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		61 115
Summa		186 426
Erhållen ränta		230
Erlagd ränta		-104 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		82 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		14 849
Minskning av rörelseskulder		-12 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 940
Årets kassaflöde		84 940
Likvida medel vid årets början		260 511
Likvida medel vid årets slut		345 450

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	125 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Energiåtgärder	20 år
Värmeväxlare	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	530 376	496 435
Garage och p-platser	38 436	38 372
Bredband	26 400	21 615
	595 212	556 422

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	966	5 547
Avgift andrahandsupplåtelse	398	5 191
	1 364	10 738
Totalt nettoomsättning	596 576	567 160

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	10 695	19 775
Totalt övriga rörelseintäkter	10 695	19 775

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	19 116	26 274
Uppvärmning	135 262	128 211
Vatten och avlopp	36 171	29 812
Sophämtning	24 409	22 310
	214 958	206 607

Köpta tjänster

Trädgårdsskötsel	1 326	272
Snöröjning/sandning	0	6 250
	1 326	6 522

Distribuerade servicetjänster

Bredband	25 632	24 120
----------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	18 710	17 239
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 479	20 501
Tomträttsavgälder	89 325	81 150
	127 514	118 890

Reparationer

Reparationer	5 937	0
--------------	-------	---

Totalt operativ drift och underhåll

375 367 **356 139**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	29 722	28 830
Extra ekonomisk förvaltning	604	16 045
	30 326	44 875

Revision

Revisionsarvode	10 625	8 750
-----------------	--------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 404	5 605
Bankkostnader	2 764	1 990
Övriga kostnader	360	1 729
	4 527	9 324

Totalt administration och förvaltning

45 478 **62 949**

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar	61 115	61 115
--------------------------------	--------	--------

Totalt avskrivningar

61 115 **61 115**

Not 7. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 119 251	4 940 694
Inköp	0	178 557
Utgående anskaffningsvärden	5 119 251	5 119 251
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 771 346	- 1 710 231
Årets avskrivningar	- 61 113	- 61 115
Utgående avskrivningar	-1 832 459	-1 771 346
Utgående redovisat värde	3 286 792	3 347 905
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 877 000	6 877 000
Taxeringsvärde mark	11 723 000	11 723 000
	18 600 000	18 600 000

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 200 000	4 200 000
Summa:	4 200 000	4 200 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 564	25-12-28	4,32 %	1 200 000	1 200 000
SEB 572	25-12-28	4,32 %	1 500 000	1 500 000
SEB 580	24-12-28	1,41 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 200 000	4 200 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 500 000	-1 500 000
			2 700 000	2 700 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen utreder möjligheten för medlemmar att frivilligt skjuta till kapital, sk. kapitaltillskott, för att amortera på föreningslånet och effektivt sänka den egna årsavgiften. Mer information presenteras på nästa föreningsstämma.

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Susanna Wiberg

Maria Marklund

Anna Perzano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Rävisor AB

David Walman