

Bostadsrättsföreningen Koppen

Org.nr: 716419-4560

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koppen, organisationsnummer 716419-4560, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 1985-09-30.

Ekonomisk plan registrerades år 1993-01-13.

Föreningens stadgar registrerades år 2021-05-17.

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.

Revisor

Extern	Anders Holmvall
	Hefab Redovisning AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Återvinning sopor
Bredband 250 Mbit
Snöröjning

Leverantör

allabrf.se
Office Recycling
Telenor
Fältets Plåtslageri AB

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.

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): 658

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

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

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga

Bastu

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	
Målning av fasad	2023	
Målning av takplåtar, snickerier samt byte av stuprör och hängrännor	2023/2024	Enl. UH-plan
Målning av trapphus	2024	Enl. UH-plan

Föreningens ekonomi

Föreningens lån lades om och flyttades till SEB 2019.

Föreningen upprättade en långtidsbudget som sträcker sig tom 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2022 byttes föreningens gamla värmecentral ut mot en ny, vilket har visat sig medföra mindre besparingar på uppvärmningskostnaden - höga värmekostnader till trots.

Däremot löpte ett av föreningslånen på 1 200 000 kr ut vid årskiftet 2022 / 2023, vilket medför ökade finansieringskostnader, varmed styrelsen beslutade att snarast höja årsavgiften 5%.

2 städdagar hölls under året med god uppslutning.

Sammanslagning av 2 lägenheter

Under året slogs 2 lägenheter ihop till 1 större, totalt antal lägenheter i föreningen är sedermera 11.

Medlemsinformation

1 andrahandsupplåtelse har medgetts.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut

19

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	567	561	534	523
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	-86	3	-118
Soliditet ¹ , %	-14	-16	-14	-14
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	827	827	820	820
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 874	6 874	6 874	6 874

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	666 765	2 213 600	169 424	-3 558 225	-85 735	-594 171
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			41 523	-41 523		0
Balanseras i ny räkning				-85 735	85 735	0
Årets resultat					51 579	51 579
Belopp vid årets utgång	666 765	2 213 600	210 947	-3 685 483	51 579	-542 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 685 483
Årets resultat	51 579
Totalt	-3 633 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	41 523
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-3 675 427
Totalt	-3 633 904

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	567 160	561 327
Övriga rörelseintäkter	3	19 775	0
Summa Rörelseintäkter		586 935	561 327
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-356 139	-441 137
Administration och förvaltning	5	-62 949	-96 838
Avskrivningar	6	-61 115	-53 973
Summa Rörelsekostnader		-480 203	-591 948
RÖRELSERESULTAT		106 732	-30 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 156	-55 114
Summa Finansiella poster		-55 153	-55 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 579	-85 735
RESULTAT FÖRE SKATT		51 579	-85 735
ÅRETS RESULTAT		51 579	-85 735

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	3 347 905	3 230 463
Summa materiella anläggningstillgångar		3 347 905	3 230 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		62 000	62 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		62 000	62 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 409 905	3 292 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		108 908	111 205
Övriga fordringar		21 825	41 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 581	17 088
Summa kortfristiga fordringar		174 314	169 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		260 511	325 574
Summa kassa och bank		260 511	325 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		434 826	494 904
SUMMA TILLGÅNGAR		3 844 730	3 787 367

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 880 365	2 880 365
Fond för yttre underhåll		210 947	169 424
Summa bundet eget kapital		3 091 312	3 049 789
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 685 483	-3 558 225
Årets resultat		51 579	-85 735
Summa fritt eget kapital		-3 633 904	-3 643 960
SUMMA EGET KAPITAL		-542 592	-594 171
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	2 700 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 700 000	3 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 700 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	10	1 500 000	1 200 000
Leverantörsskulder		35 029	36 142
Skatteskulder		732	3 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 561	141 534
Summa kortfristiga skulder		1 687 322	1 381 538
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 687 322	1 381 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 844 730	3 787 367

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</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

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	496 435	499 845
Garage och p-platser	38 372	35 372
Bredband	21 615	22 935
	556 422	558 152
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 547	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 191	3 176
	10 738	3 176
Totalt nettoomsättning	567 160	561 328

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	19 775	0
Totalt övriga rörelseintäkter	19 775	0
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	26 274	17 587
Uppvärmning	128 211	198 090
Vatten och avlopp	29 812	41 292
Sophämtning	22 310	32 467
	206 607	289 436
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	272	0
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
	6 522	6 250
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	24 120	24 120
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 239	13 363
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 501	19 918
Tomträttsavgälder	81 150	75 000
	118 890	108 281
Reparationer		
Reparationer	0	13 050
Totalt operativ drift och underhåll	356 139	441 137

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	0	1 200
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	28 830	43 118
Extra ekonomisk förvaltning	16 045	2 670
	44 875	45 788
Revision		
Revisionsarvode	8 750	15 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 605	2 437
Konsultarvode	0	30 938
Bankkostnader	1 990	600
Övriga kostnader	1 729	875
	9 324	34 850
Totalt administration och förvaltning	62 949	96 838
Not 6. Avskrivningar	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	61 115	53 973
Totalt avskrivningar	61 115	53 973
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	4 940 694	4 940 694
Inköp	178 557	0
Utgående anskaffningsvärden	5 119 251	4 940 694
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 710 231	- 1 656 258
Årets avskrivningar	- 61 115	- 53 973
Utgående avskrivningar	-1 771 346	-1 710 231
Utgående redovisat värde	3 347 905	3 230 463
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 877 000	5 918 000
Taxeringsvärde mark	11 723 000	7 923 000
	18 600 000	13 841 000
Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 200 000	4 200 000
Summa:	4 200 000	4 200 000

Not 9. Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	62 000	62 000
Utgående anskaffningsvärden	62 000	62 000
Utgående redovisat värde	62 000	62 000

Avser egna lägenheter lokaler

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2022-12-28	1,23 %	1 200 000	1 200 000
SEB	2023-12-28	1,27 %	1 500 000	1 500 000
SEB	2024-12-28	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	-1 200 000
			2 700 000	3 000 000

Not 11. 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

Stockholm den ____ / ____ 2023

Susanna Wiberg

Maria Marklund

Anna Perzano

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Hefab Redovisning AB

Anders Holmvall



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.06.2023 14:00

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 16.06.2023 11:46

DOCUMENT ID:

B1V9J3KP2

ENVELOPE ID:

B1VckhtD2-B1V9J3KP2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Bostadsrättsföreningen Koppen.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
SUSANNA WIBERG wiberg.susanna@gmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 11:49 16.06.2023 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/30) IP: 83.227.0.230
Maria Ann Charlotte Marklund m_marklund@hotmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 11:54 16.06.2023 11:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/11) IP: 83.227.4.107
Anna Josephine Xenia Perzano aperzano@hotmail.com	Signed Authenticated	16.06.2023 12:13 16.06.2023 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/21) IP: 144.57.128.13
Hans Anders Holmvall anders@hefabredovisning.se	Signed Authenticated	16.06.2023 14:00 16.06.2023 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/12) IP: 178.174.160.202

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed