

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Arkitekten 11

769638-8359

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 201119.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 200630.

Föreningen är en privatbostadsförening.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Fastigheten och lägenhetsfördelning

Fastigheten Initiativet 6, som innehas med äganderätt bebyggdes av L house år 2022 och är belägen i Linköping kommun. På tomten finns 1 flerbostadshus med 17 lägenheter. Det finns även 1 förrådsbyggnad med cykelförråd. Fastigheten är en del av Samfällighetsföreningen Initiativet 717915-9814 som förvaltar gemensamhetsanläggning Initiativet (ga:1, ga:2).

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök, 12 st

3 rum och kök, 1 st

3,5 rum och kök, 2 st

4,5 rum och kök, 1 st

5,5 rum och kök, 1 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan den ordinarie stämman våren 2023 bestått av:

Ordförande:

Magnus Oliveira Andersson

Ordinarie ledamöter:

Deniz Elik

Carl Philip Sjöström

Sabina Brussander

Sebastian Brussander

Daniel Nikolov Krasimirov

Suppleanter:

Claes Brussander

Revisor:

Mikael Nilsson, Baker Tilly

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan utan inväntar att fastigheten skall färdigställas (ventilation samt punkter efter garantibesiktning).

Överlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den tekniska förvaltningen har skötts av FF fastighetsservice.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Adexter AB.

Medlemsförteckningen hanteras av Adexter AB.

Försäkring

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två av föreningens lån hos Handelsbanken har lagts om.

Föreningen har höjd medlemsavgiften pga ökade kostnader.

FF fastighetsservice har from. 2023-03-01 anlåtts för teknisk fastighetsförvaltning.

Diverse åtgärder såsom höjning av räcke på loftgångar och balkong samt diverse småfel har åtgärdats under sommaren 2023 av L house.

Byte av filter för lägenheternas individuella FTX fläktar har utförts under september/oktober.

Garantibesiktning utfördes 2023-10-30, samtliga vid besiktningen konstaterade fel och bristfälligheter finns dokumenterade och har meddelats L-House men ej åtgärdats.

En extra OVK av samtliga lägenheter har genomförts 2023-11-23 då samtliga 17 lägenheters ventilation underkändes. Åtgärd kommer att ske under 2024, skadestånd/ersättnings möjligheter undersöks.

Föreningen har anlitat Setterud Juridik.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (7 mån)
Nettoomsättning	972	724	58	0
Resultat efter finansiella poster	-314	-50	-278	-56
Soliditet (%)	75,4	75,8	68,5	-0,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 147			
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 116			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 116			
Sparande per kvm (kr/kvm)	22			
Räntekänslighet (%)	10,6			
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	321			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,9			

Nya nyckeltal för bostadsrättsföreningen enligt ÅRL 6 kap. 3 a § ÅRL samt enligt BFNAR 2023:1 lämnas första gången för räkenskapsåret 2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt medlemsavgifter under året och ser kontinuerligt över banklån. Färdigställandet av fastigheten har bidragit till ökade kostnader i samband med extra besiktningar och juridisk rådgivning. Det är extra ordinära kostnader som inte kommer att belasta föreningen löpande.

Styrelsen bedömer att justeringen av medlemsavgifter som genomfördes under året är tillräckliga för att säkerställa föreningens samtliga ekonomiska åtaganden. Styrelsen ser koninuerligt över ekonomin och har i dagsläget inga planer på ytterligare höjda avgifter eller upptagning av några nya banklån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 328 000	-334 066	-49 783	32 944 151
Disposition av föregående års resultat:		-49 783	49 783	0
Årets resultat			-314 126	-314 126
Belopp vid årets utgång	33 328 000	-383 849	-314 126	32 630 025

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-383 849
årets förlust	-314 126
	-697 975
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 410
i ny räkning överföres	-723 385
	-697 975

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	971 651	724 216
Övriga rörelseintäkter		21 227	363 491
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		992 878	1 087 707
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-506 067	0
Övriga externa kostnader		-154 300	-673 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 130	-333 130
Summa rörelsekostnader		-993 497	-1 006 465
Rörelseresultat		-619	81 242
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-18 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 509	-113 076
Summa finansiella poster		-313 507	-131 025
Resultat efter finansiella poster		-314 126	-49 783
Resultat före skatt		-314 126	-49 783
Årets resultat		-314 126	-49 783

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 911 740	43 244 870
Summa materiella anläggningstillgångar		42 911 740	43 244 870
Summa anläggningstillgångar		42 911 740	43 244 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 570	29 114
Övriga fordringar		8	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 943	16 838
Summa kortfristiga fordringar		135 521	46 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		215 000	143 836
Summa kassa och bank		215 000	143 836
Summa omsättningstillgångar		350 521	189 837
SUMMA TILLGÅNGAR		43 262 261	43 434 707

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 328 000

33 328 000

Summa bundet eget kapital

33 328 000

33 328 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-383 849

-334 066

Årets resultat

-314 126

-49 783

Summa fritt eget kapital

-697 975

-383 849

Summa eget kapital

32 630 025

32 944 151

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 114 125

3 073 952

Summa långfristiga skulder

4 114 125

3 073 952

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 147 904

7 224 300

Förskott från kunder

2 330

0

Leverantörsskulder

139 033

36 604

Skatteskulder

18 000

22 920

Övriga skulder

0

347

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

210 844

132 433

Summa kortfristiga skulder

6 518 111

7 416 604

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

43 262 261

43 434 707

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -314 126

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 333 130

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 19 004**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar -87 456

Förändring av kortfristiga fordringar -2 064

Förändring av leverantörsskulder 97 509

Förändring av kortfristiga skulder 80 394

Kassaflöde från den löpande verksamheten 107 387

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -36 223

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -36 223

Årets kassaflöde

71 164

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 143 836

Likvida medel vid årets slut 215 000

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

Kassaflödesanalys

Enligt kompletterande regler (BFNAR 2023:1) ska även mindre bostadsrättsföreningar upprätta en kassaflödesanalys. Räkenskapsåret 2023 är det första året föreningen upprättar en kassaflödesanalys.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-967 728	-668 844
Årsavgifter lokaler	-3 923	-54 922
	-971 651	-723 766

I föreningens avgifter ingår värme, vatten & el.
Föreningens lokal är ombildad till lägenhet under 2023.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 578 000	0
Inköp	0	43 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 578 000	43 578 000
Ingående avskrivningar	-333 130	0
Årets avskrivningar	-333 130	-333 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-666 260	-333 130
Utgående redovisat värde	42 911 740	43 244 870

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 114 125	3 073 952
	4 114 125	3 073 952

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Oliveira Andersson
Ordförande

Sabina Brussander

Sebastian Brussander

Deniz Elik

Daniel Nikolov Krasimirov

Carl Philip Sjöström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende