



Årsredovisning 2023



Brf Körsbärsträdet 14

Org nr 702002-9984

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Körbärsträdet 14, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen

Föreningen registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms kommun den 10 oktober 1974.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 augusti 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Körbärsträdet 14 med adress Polhemsgatan 16 i Stockholms kommun den 10 januari 1975, med äganderätt. Tomtarea är 801 kvm.

Föreningens fastighet består av ett bostadshus i sju våningar samt en källarvåning med totalt 24 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 1 870 kvm och lokalarean (LOA) 80 kvm. Föreningen disponerar 16 garageplatser belägna i källarvåningen.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör ett förråd på vinden. Samtliga garageplatser är uthyrda. Lokalen hyrs ut i 36 månader med nio månaders uppsägningstid enligt avtal. Hyreskontraktet har överlåtit till Qwello Sverige AB med tillträdesdatum 2022-10-01.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök (varav några är disponerade som 3 rum)

12 st 3 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsskatt som uppgår till 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för år 2023 uppgår till 1 589 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 84 123 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 943 000 kr och markvärdet är 56 180 000 kr. Taxeringsvärdet på lokaler är 2 123 000 kr. Värdeår är 1975.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sker i egen regi.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Gunilla Uhrus Staffan Lavér Peter Nyberg Eva Plavén	(Ordförande)
-----------	--	--------------

Suppleanter	Kristofer Malmvall Jonatan Öhrn
-------------	------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (nio) protokollförda sammanträden. Förutom dessa har informella möten och mejlkontakter använts. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Kärstin Mörk Eijvon Ögren
----------------	------------------------------

Revisor

Huvudansvarig internrevisor är Tommy Carlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innergården

Renovering av innergårdens ytskikt har färdigställts.

Fastighetens avloppsstammar

Under hösten påbörjades och färdigställdes arbetet med att renovera fastighetens avloppsstammar, tekniken relining användes. Metoden innebär att avloppsrören invändigt rengöres och därefter sprutas med en glasarmerad polyesterplast som bildar ett hårt invändigt ytskikt i röret.

Avgiftshöjning

Under året beslutades det att avgifterna skulle höjas med 10% från och med den 1 oktober.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 33 (32) medlemmar. Under året har två (noll) medlemmar tillträtt samt en (noll) medlem utträtt ur föreningen vid en (noll) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 362	1 228	1 206	1 166
Resultat efter finansiella poster	-965	248	-645	280
Soliditet (%)	64,57	71,04	71,15	73,22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	425	415	415	415
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 641	1 333	1 333	1 333
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 711	1 390	1 390	1 390
Sparande per kvm (kr/kvm)	186	200	199	215
Räntekänslighet (%)	4,03	3,35	3,35	3,35
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	176	164	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57,83	63,11	64,28	66,50

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att relining, gårdsrenovering och OVK-besiktning genomförts vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll tidigare år som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 136 000	2 475 021	1 070 937	-2 272 372	247 692	7 657 278
Disposition av föregående års resultat:				247 692	-247 692	0
Avsättning till underhållsfond			252 369	-252 369		0
Årets resultat					-964 932	-964 932
Belopp vid årets utgång	6 136 000	2 475 021	1 323 306	-2 277 049	-964 932	6 692 346

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 277 049
årets förlust	-964 932
	-3 241 981

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	252 369
ianspråktas från fond för yttre underhåll	-1 191 329
i ny räkning överföres	-2 303 021
	-3 241 981

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 361 523	1 228 467
Övriga rörelseintäkter		12 461	0
Summa rörelseintäkter		1 373 984	1 228 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 912 605	-612 016
Övriga externa kostnader	4	-138 553	-123 985
Personalkostnader	5	-10 514	-55 403
Avskrivningar		-148 699	-142 191
Summa rörelsekostnader		-2 210 372	-933 595
Rörelseresultat		-836 388	294 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		699	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 243	-47 191
Summa finansiella poster		-128 544	-47 180
Resultat efter finansiella poster		-964 932	247 692
Årets resultat		-964 932	247 692

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 557 229	9 684 264
Inventarier, verktyg och installationer	7	83 456	105 120
Summa materiella anläggningstillgångar		9 640 685	9 789 384
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
Summa anläggningstillgångar		9 642 985	9 791 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	371 467	479 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 943	54 465
Summa kortfristiga fordringar		418 410	534 176
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		303 459	452 413
Summa kassa och bank		303 459	452 413
Summa omsättningstillgångar		721 869	986 589
SUMMA TILLGÅNGAR		10 364 854	10 778 273

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 136 000	6 136 000
Uppskrivningsfond		2 475 021	2 475 021
Fond för yttre underhåll		1 323 306	1 070 937
Summa bundet eget kapital		9 934 327	9 681 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 277 049	-2 272 372
Årets resultat		-964 932	247 692
Summa fritt eget kapital		-3 241 981	-2 024 680
Summa eget kapital		6 692 346	7 657 278
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 200 000	2 600 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	2 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 835	57 030
Skatteskulder		4 476	2 796
Övriga skulder	11	150 472	198 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	239 725	263 112
Summa kortfristiga skulder		472 508	520 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 364 854	10 778 273

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-964 932	247 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		148 699	142 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-816 233	389 883
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-5 290
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 602	9 888
Förändring av leverantörsskulder		20 805	-47 940
Förändring av kortfristiga skulder		-69 292	170 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-916 322	516 556
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-130 156
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-130 156
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		600 000	0
Årets kassaflöde		-316 322	386 400
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	13	923 041	536 641
Likvida medel vid årets slut	13	606 719	923 041

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-25 år
Laddstolpar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	794 635	775 243
Hyror lokaler	310 388	246 760
Hyror p-plats och garage	197 784	161 856
Debiterad fastighetsskatt	21 500	20 148
Värme- och vattenavgifter	8 868	6 860
Övriga intäkter	28 347	17 600
	1 361 522	1 228 467

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Städkostnader	30 260	34 168
Serviceavtal	11 575	0
Hisservice/besiktning	29 442	24 250
Portar	1 775	929
Reparationer	102 291	76 753
Hissreparationer	11 754	8 390
Trädgård och utemiljö	3 028	218
Planerat underhåll	1 191 329	0
Fastighetsel	64 346	83 344
Uppvärmning	256 274	225 499
Vatten och avlopp	42 589	34 667
Avfallshantering	26 735	22 060
Försäkringskostnader	35 513	34 344
Självrisker	27 700	0
Kabel-TV	20 662	20 065
Bredband	41 952	40 454
Förbrukningsinventarier	4 137	3 838
Förbrukningsmaterial	11 244	3 037
	1 912 606	612 016

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	59 366	57 686
Kontorsmaterial	0	374
Hemsida	0	110
Porto	300	440
Föreningsgemensamma kostnader		0
Ekonomisk förvaltning	47 596	46 981
Årsredovisning tryck/publicera	0	3 813
Föreningsstämma/medlemsmöten	5 219	692
Kostnader för styrelsemöten	0	500
Medlems-/föreningsavgifter	10 660	10 012
Avgifter Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	1 516	2 147
Övriga externa tjänster	11 616	0
Övriga förvaltningskostnader	1 480	430
	138 553	123 985

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	8 000	40 000
Revisionsarvode intern revisor	0	5 000
Sociala avgifter	2 514	10 403
	10 514	55 403

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 094 215	4 964 059
Inköp fibernät	0	130 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	5 094 215	5 094 215
Ingående avskrivningar	-1 798 951	-1 678 424
Årets avskrivningar	-127 035	-120 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 925 986	-1 798 951
Ingående värde mark	6 389 000	6 389 000
Utgående värde mark	6 389 000	6 389 000
Utgående redovisat värde	9 557 229	9 684 264
Taxeringsvärden byggnader	27 943 000	27 943 000
Taxeringsvärden mark	56 180 000	56 180 000
	84 123 000	84 123 000
Taxeringsvärdet uppdelat på bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärdet uppdelat på lokaler	2 123 000	2 123 000
	84 123 000	84 123 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	340 690	340 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	340 690	340 690
Ingående avskrivningar	-235 570	-213 906
Årets avskrivningar	-21 664	-21 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-257 234	-235 570
Utgående redovisat värde	83 456	105 120

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 082	9 083
Momsfordran	40 183	0
Andra kortfristiga fordringar	3 942	0
Avräkningsfordran på Fastum	303 260	470 628
	371 467	479 711

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	1 353	0
Fastighetsförsäkring	28 128	26 136
Kabel TV/Bredband	12 532	11 592
Ekonomisk förvaltning	0	11 807
Medlemsavgifter	4 930	4 930
	46 943	54 465

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,19	2024-03-15	600 000	600 000
Stadshypotek	5,19	2024-03-14	700 000	700 000
Stadshypotek	5,19	2024-01-11	800 000	800 000
Stadshypotek	5,19	2024-03-11	500 000	500 000
Stadshypotek	5,19	2024-04-02	600 000	0
			3 200 000	2 600 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	150 000	150 000
Avräkning Fastum	472	0
Moms	0	48 057
	150 472	198 057

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	43 000	35 000
Arvode intern revisor	5 000	5 000
Sociala avgifter	13 511	10 997
Förutbetalda hyror och avgifter	79 871	144 925
Räntekostnader	13 425	9 327
Fastighetsel	6 230	10 926
Uppvärmning	39 670	34 476
Vatten	7 126	6 430
Avfallshantering	4 020	3 375
Städning	0	2 656
Självrisk	27 700	0
Porttelefon	173	0
	239 726	263 112

Not 13 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskonto SHB	303 459	452 413
Avräkningskonto Fastum AB*	303 260	470 628
	606 719	923 041

* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gunilla Uhrus
Ordförande

Staffan Lavér

Peter Nyberg

Eva Plavén

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

Tommy Carlsson
Internrevisor

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Gunilla Uhrus
Ordförande

Staffan Lavér

Peter Nyberg


Eva Plavén

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

Tommy Carlsson
Internrevisor

Revisionsberättelse 2024

Till årsmötet för Brf Körsbärsträdet 14 Organisationsnummer 702002-9984

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Körsbärsträdet.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av utförd revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisnings-principer som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

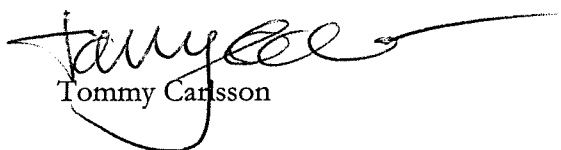
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Körsbärsträdet 14 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-04-18


Tommy Carlsson