

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 11

769638-8359

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 bestått av:

Ordförande:

Magnus Oliveira Andersson

Ordinarie ledamöter:

Deniz Elik

Carl Philip Sjöström

Sebastian Brussander

Daniel Nikolov Krasimirov

Suppleanter:

Claes Brussander

Revisor:

Allians Revision & Redovisning AB (556513-8962)

Underhållsplan

Föreningen har ingen underhållsplan utan inväntar att fastigheten skall färdigställas (ventilation samt punkter efter garantibesiktning). En underhållsplan kommer att upprättas under 2025.

Överlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 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

Ett av föreningens lån hos Handelsbanken har lagts om.

Föreningen har höjt medlemsavgiften pga ökade kostnader.

På grund av den underkända OVK besiktningen 2023-11-23 har föreningen anlitat Svartå/Skänninge ventilation för en fullständig utredning och dokumentation. Resultatet finns dokumenterat i SÄB2-Ventilationsbrister 2024-08-05.

Föreningen har anlitat Setterud Juridik som sammanfattningsvis summerat att entreprenören L House är ansvarig för de fel som dokumenterats. L House har dock inga ekonomiska möjligheter att åtgärda eller bekosta åtgärdandet av fel. Sammanfattning i rapport "Fel i entreprenad, Entreprenör: L House AB 2024-12-04".

Föreningen har upprättat en plan och budget för att åtgärda ventilationsbrister.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	983	972	724	58
Resultat efter finansiella poster	-405	-314	-50	-278
Soliditet (%)	75,1	75,4	75,8	68,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 160	1 147		
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 315	12 116		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 315	12 116		
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	22		
Räntekänslighet (%)	10,6	10,6		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	321		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,6	97,9		

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har höjt medlemsavgifter under året och tagit upp ett nytt mindre banklån. Föreningen kommer att ta upp några ytterligare lån för att finansiera extraordinära kostnader avseende färdigställande av fastigheten. I början av 2025 höjdes avgifterna ytterligare 10 %. Färdigställandet har bidragit till ökade kostnader. Det är extra ordinära kostnader som inte kommer att belasta föreningen löpande.

Styrelsen bedömer att justeringen av medlemsavgifter som genomförts 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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 328 000		-383 849	-314 126	32 630 025
Disposition av föregående års resultat:			-314 126	314 126	0
Avsättning fond yttre		25 410	-25 410		0
Årets resultat				-404 726	-404 726
Belopp vid årets utgång	33 328 000	25 410	-723 385	-404 726	32 225 299

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-723 385
årets förlust	-404 726
	-1 128 111
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	25 410
i ny räkning överföres	-1 153 521
	-1 128 111

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	982 942	971 651
Övriga rörelseintäkter		3 858	21 227
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		986 800	992 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-554 058	-506 067
Övriga externa kostnader		-153 412	-154 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 130	-333 130
Summa rörelsekostnader		-1 040 600	-993 497
Rörelseresultat		-53 800	-619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 926	-313 509
Summa finansiella poster		-350 926	-313 507
Resultat efter finansiella poster		-404 726	-314 126
Resultat före skatt		-404 726	-314 126
Årets resultat		-404 726	-314 126

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

42 578 610

42 911 740

Summa materiella anläggningstillgångar

42 578 610

42 911 740

Summa anläggningstillgångar

42 578 610

42 911 740

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

54 736

116 570

Övriga fordringar

39

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

18 943

Summa kortfristiga fordringar

54 775

135 521

Kassa och bank

Kassa och bank

300 473

215 000

Summa kassa och bank

300 473

215 000

Summa omsättningstillgångar

355 248

350 521

SUMMA TILLGÅNGAR

42 933 858

43 262 261

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

33 328 000

33 328 000

Fond för yttre underhåll

25 410

0

Summa bundet eget kapital

33 353 410

33 328 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-723 385

-383 849

Årets resultat

-404 726

-314 126

Summa fritt eget kapital

-1 128 111

-697 975

Summa eget kapital

32 225 299

32 630 025

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

4 114 125

4 114 125

Summa långfristiga skulder

4 114 125

4 114 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 316 920

6 147 904

Förskott från kunder

5 890

2 330

Leverantörsskulder

63 127

139 033

Skatteskulder

18 000

18 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

190 497

210 844

Summa kortfristiga skulder

6 594 434

6 518 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 933 858

43 262 261

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-404 726	-314 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 130	333 130
Betald skatt		-31	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-71 627	19 004
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		61 834	-87 456
Förändring av kortfristiga fordringar		18 943	-2 064
Förändring av leverantörsskulder		-75 906	97 509
Förändring av kortfristiga skulder		-16 787	80 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 543	107 387
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		169 016	0
Amortering av lån		0	-36 223
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		169 016	-36 223
Årets kassaflöde		85 473	71 164
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		215 000	143 836
Likvida medel vid årets slut		300 473	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 var det första året föreningen upprättade en kassaflödesanalys.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	982 942	967 728
Årsavgifter lokaler	0	3 923
	982 942	971 651

I föreningens avgifter ingår värme, vatten & el.

Föreningens lokal ombildades till lägenhet under 2023.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 578 000	43 578 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 578 000	43 578 000
Ingående avskrivningar	-666 260	-333 130
Årets avskrivningar	-333 130	-333 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-999 390	-666 260
Utgående redovisat värde	42 578 610	42 911 740
Taxeringsvärden byggnader	19 603 000	
Taxeringsvärden mark	2 567 000	
	22 170 000	

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	4 114 125
	0	4 114 125

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Oliveira Andersson
Ordförande

Sebastian Brussander

Deniz Elik

Daniel Nikolov Krasimirov

Carl Philip Sjöström

Revisorspåteckning

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

Allians Revision & Redovisning AB

Sofia Gunnarsson
Auktoriserad revisor