

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Carmen

769633-1565

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Carmen 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var 39 st. Vid räkenskapsårets slut är antalet medlemmar 42 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 041	1 054	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 440	-1 189	-168	0	-1
Soliditet (%)	60,0	60,2	-66,5	0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	868	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 410	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	16 974	-	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	-457	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,2	-	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	266	-	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	46,8	-	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nettoomsättningen har ökat mer än 30% till följd av att 2022 endast innehåller avgifter och hyror för en del av året.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust 2023 främst på grund av avskrivningar och höga underhållskostnader. Underhållet är planerat och föreningen har fått medel från byggherren för att säkerställa finansiering. För 2024 har man budgeterat ett positivt kassaflöde. Styrelsen utvärderar löpande behovet av en eventuell avgiftshöjning för att säkerställa att det finns tillräckligt med medel för att täcka löpande kostnader, underhåll, ränt och amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 900 000	10 980 000	-171 633	-1 188 792	66 519 575
Disposition av föregående års resultat:			-1 188 792	1 188 792	0
Årets resultat				-1 439 959	-1 439 959
Belopp vid årets utgång	56 900 000	10 980 000	-1 360 425	-1 439 959	65 079 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 360 426
årets förlust	-1 439 959
	-2 800 385

behandlas så att
till fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

-2 800 385

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			
Nettoomsättning	2	2 041 328	1 054 084
Övriga rörelseintäkter		479 765	0
Summa rörelseintäkter		2 521 093	1 054 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 074 959	-1 014 924
Övriga externa kostnader		-216 190	-207 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 601	-514 502
Summa rörelsekostnader		-2 862 750	-1 737 339
Rörelseresultat		-341 657	-683 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 767	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 108 069	-505 537
Summa finansiella poster		-1 098 302	-505 537
Resultat efter finansiella poster		-1 439 959	-1 188 792
Resultat före skatt		-1 439 959	-1 188 792
Årets resultat		-1 439 959	-1 188 792

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	105 802 973	106 374 574
Summa materiella anläggningstillgångar		105 802 973	106 374 574
Summa anläggningstillgångar		105 802 973	106 374 574
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 896	140 316
Övriga fordringar		83 116	3 790 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 618	18 825
Summa kortfristiga fordringar		101 630	3 949 141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 550 679	173 875
Summa kassa och bank		2 550 679	173 875
Summa omsättningstillgångar		2 652 309	4 123 016
SUMMA TILLGÅNGAR		108 455 282	110 497 590

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 900 000	56 900 000
Förlagsinsatser		10 980 000	10 980 000
Summa bundet eget kapital		67 880 000	67 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 360 426	-171 633
Årets resultat		-1 439 959	-1 188 792
Summa fritt eget kapital		-2 800 385	-1 360 425
Summa eget kapital		65 079 615	66 519 575
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 220 000	23 220 000
Skulder till koncernföretag		19 565 000	19 565 000
Summa långfristiga skulder		42 785 000	42 785 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	7 165
Leverantörsskulder		253 350	296 476
Skatteskulder		69 384	66 864
Övriga skulder		0	532 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 933	290 359
Summa kortfristiga skulder		590 667	1 193 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 455 282	110 497 590

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 439 959	-1 188 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	571 601	514 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-868 358	-674 290
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	138 420	-140 316
Förändring av kortfristiga fordringar	3 709 091	-3 423 292
Förändring av leverantörsskulder	-43 126	199 790
Förändring av kortfristiga skulder	-559 224	565 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 376 803	-3 472 580
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-107 038 933
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-107 038 933
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelser	0	67 880 000
Upptagna lån	0	42 785 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	110 665 000
Årets kassaflöde	2 376 803	153 487
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	173 875	20 388
Likvida medel vid årets slut	2 550 679	173 875

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen tillämpar principerna om RedU9, bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Övriga tillgångar och skulder är upptagna till anskaffningsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Mark skrivs ej av.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning, fastighetens betydande komponenter har bedömts ha en livslängd mellan 30-200 år. Avskrivning 1,03%.

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 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	1 187 599	386 971
Hysesintäkter, bostäder	681 910	646 118
Hysesintäkter, parkeringar	97 734	19 508
Debiterade elavgifter	67 200	0
Övriga debiterade avgifter	6 885	1 488
	2 041 328	1 054 084

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 038 933	107 745 378
Omklassificeringar	0	1 390 332
Slutlig reglering köpeskillning	0	-2 096 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 038 933	107 038 933
Ingående avskrivningar	-664 359	0
Årets avskrivningar	-571 601	-664 359
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 235 960	-664 359
Utgående redovisat värde	105 802 973	106 374 574

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	0	1 390 332
Omklassificeringar	0	-1 390 332
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 5 Övriga skulder

Gillöga AB har lånat ut 19 565 000 kronor till Brf Carmen. Detta belopp motsvarar uteblivna insatser och upplåtelseavgifter för åtta stycken bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Gillöga AB erhåller skillnaden mellan bostadshyrorna och bostadsrättsavgifterna för dessa åtta lägenheter. Vid upphörande av något av dessa hyreskontrakt har Gillöga AB dessutom rätt att teckna bostadsrätt för aktuell lägenhet, avräkning sker då mot skulden till Gillöga AB. Amortering av skulden är således kopplad till när dessa åtta bostadslägenheter kan upplåtas med bostadsrätt.

	2023	2022
Skuld kommande insatser och upplåtelseavgifter	19 565 000	19 565 000
	19 565 000	19 565 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Stadshypotek	23 220 000	23 220 000
	23 220 000	23 220 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	23 220 000	23 220 000
	23 220 000	23 220 000

Uppsala

Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Emma Arestrand
Ordförande

Enrique Arias Saez
Ledamot

Freija Haas
Ledamot

Fredrik Johansson
Ledamot

Tove Runfors
Ledamot

Dinah Seligsohn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende