

Bostadsrättsföreningen

Karlsvik nr 21

Org.nr: 702001-0885

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Karlsvik nr 21, organisationsnummer 702001-0885, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen besitter och förvaltar fastigheten Stockholm Karlsvik 42, Karlsviksgatan 12 / St. Eriksgatan 13 i Stockholm för att bereda bostäder åt sina medlemmar.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningen består av 49 bostäder med 73 medlemmar, en total bostadsyta om 3 149 kvm, en föreningslägenhet/lokal som medlemmarna kan hyra och en lokal för uthyrning till verksamhet.

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.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring / Söderberg och Partners.

Styrelse

Ordförande	Karin Hellgren
Ledamot	Sara Hammarkrantz
Ledamot	Jan-Åke Johansson
Ledamot	Mattias Mogard
Ledamot	Johan Öberg
Suppleant	Peter Almström
Suppleant	Julia Blom

Revisor

Auktoriserad revisor	Therese Malmgren KPMG
Intern	Henrik Sidén
Suppleant	Lars Lindgren

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året varav det 6:e var konstituerande för den sittande styrelsen. Möjlighet har funnits att delta digitalt för medlem som inte kunnat medverka fysiskt. Styrelsen har förutom ordinarie möten sammanträtt rörande underhållsplanen och finansiering av denna.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Gustavsson och Isabelle Eberqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra stämma hölls 2023-11-12.

Vid extrastämman beslutades om fastställande av stadgar (andra omröstningen).

Ekonomi

Ekonomisk förvaltning har utförts av Allabrf i Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde var 127 598 tkr för 2023. Totalt har 93 841 kr erlagts i skatt, varav fastighetsavgiften stod för 93 841 kr

Föreningens enskilt största taxebundna utgift är fjärrvärmens. Den uppgick till 472 618 kr.

Föreningens intäkter består i huvudsak av erlagda avgifter från medlemmarna. Avgiften betalas månadsvis i förskott.

Nyckeltal

År	2023	2022	2021	2020
Räntekostnader: (<20% OK, >40%!!)	12,9	4,84	1,77	1,78
Skuldkvot: (<5 OK, 10-15!!)	3,0	2,75	1,77	0,93
Likviditet: (>1 OK)	1,8	1,7	1,6	1,9

Föreningens har upptagna lån på totalt 6 045 000 kr fördelat på fem lån.

Ingående skuld	Ränta/ tid bunden.	Löptid
1 065 000	4,96/ 90 dagar till 2024-03-01.	57 år
380 000	2,72/ 10 år till 2027-09-01	10 år
1700 000	4,96/ 90 dagar till 2024-02-22.	-
2 000 000	4,96/ 90 dagar till 2024-02-02	-
1000 000	4,99/ 90 dagar till 2024-02-02.	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltningen av fastigheten har utförts av styrelsen med hjälp av Allabrf AB (ekonomisk förvaltning och administration av medlemsregister), Adfingo Fastighetsservice AB (fastighetsskötsel och akuta åtgärder förknippade med densamma) samt Andersson och Johansson AB (städning av trapphus och tvättstuga). Byte av entreprenör för sophantering till Office Recycling under året samt till Maris Puts och Städ gällande städning.

Aktiviteter under januari till mars månad

- Beslut om att höja avgiften för gästlägenheten från 375kr till 450kr från och med 1 februari.
- Beslut om avgiftshöjning om 10 % från 1 april. Relining av alla horisontella stammar i källaren samt vertikala upp till rensluckan Karlsviksgatan.
- OVK genomförd på samtliga lägenheter och lokaler.
- Inbrott i en av lägenheterna på Karlsviksgatan. Efter detta inskränktes möjligheten att ta sin in med kod i portarna till klockan 06-22 samt att förstärkning av dörren till tvättstugan genomfördes.

Aktiviteter under april till juni månad

- Vårens översyn och städning av trädgård och gemensamma utrymmen genomfördes med sådd av gräs, plantering av blommor, inoljning och utplacering av nya trädgårdsmöbler och trevlig samvaro.
- Vattenskada i lägenhet St Eriksgatan, vilket medför stora kostnader för föreningen.
- Trädgårdsgrupp bildad som tar stort ansvar för att göra vår trädgård grönskande och fin att vistas på.

Aktiviteter under juli till september månad

- Vattenskada på Karlsviksgatan som även den är kostsam för föreningen.
- Tecknar avtal med Stockholm Exergi om övervakning av värmecentralen.
- Sommarens regnperioder innebar viss fukt i källaren på Karlsviksgatan. Torrbollar köptes in vilket åtgärdade problemet.

Aktiviteter under oktober till december månad

- Efter två kostsamma vattenskador beslutas om inköp av så kallade vattenvakter som varje lägenhetsinnehavare ska installera under diskbänk i köket. Underlåtelse att göra detta innebär försummelse och att ansvar läggs på lägenhetsinnehavare vid eventuella vattenskador.
- Renovering av entréportar, med fantastiskt resultat såväl gällande utseende som trygghet.
- Höststädning av gården med hög medverkandegrad, bra resultat och trevlig samvaro.
- Nya stadgar antagna efter två av varandra följande extrastämmor.
- Stockholm Miljö och Hälsa gör hembesök hos medlem som klagar på ventilation/röklukt. Utlåtande i ärendet väntas i början av 2024.
- Ombesiktning OVK med godkänt resultat efter att medlemmar installerat spaltventiler.
- Beslut om byte av ekonomisk förvaltare från AllaBrf till Fastighetsägarna. Bytet äger rum 1 januari.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Lgh. nr. / andel	Köpare / tillträdande	Säljare / avträdande
1006 / 6	Michaela Paro	Matilda Nilsson
1404 / 34	William Rhodin och Katarina Rhodin	Pierre Lindgren
1503 / 37	Julia Blom och Bradley Lister	Henrik Sander och Lena Asplund
1005/7	Paulina Löow och Tim Forsström	Filip Kazakov
1004/44	Isabell Eberkvist	Mikaela Ramos
1202/53	Beata Schück och Ariel Goobar	Johan Skeppner

Andrahandsuthyrning (till styrelsens anmälda och godkända andrahandsuthyrningar)

Matilda Nilsson, enligt beslut 2022-10-01

Siri Jansson, enligt beslut 2022-09-01

Nils och Maria Norström, enligt beslut 2022-07-01

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 027	1 834	1 750	1 648
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 764	- 2 199	- 1 404	- 62
Soliditet ¹ , %	-79	-65	- 1	41
Föreningen, kr				
Räntekänslighet	3	3		
Snittränta %	4.85	3		
Bostadsrätten, kr				
Energikostnad / kvm	250	205		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	90		
Sparande / kvm	7	12		
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	571	526		
Skuldsättning / kvm	1 920	1 634		
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-243	-698		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Balkongfond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 029 259	3 510 338	432 525	- 5 201 860	201 150	- 2 199 470	- 2 228 058
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll			179 781	-179 781			0
Avsättning till balkongfond					15 000		15 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-432 525	432 525			0
Balanseras i ny räkning				-2 199 470		2 199 470	0
Årets resultat						-763 994	-763 994
Belopp vid årets utgång	1 029 259	3 510 338	179 781	- 7 148 586	216 150	- 763 994	- 2 977 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 148 586
Årets resultat	- 763 994
Totalt	- 7 912 580

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	179 781
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 179 781
Balanseras i ny räkning	- 7 912 580
Totalt	- 7 912 580

STYRELSENS UTTALANDE AVSEENDE ÅRETS FÖRLUST

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, liksom ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 026 626	1 834 232
Övriga rörelseintäkter	3	274 262	600
Summa Rörelseintäkter		2 300 888	1 834 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 541 059	-3 629 854
Administration och förvaltning	5	-211 324	-262 729
Avskrivningar		-67 159	-67 054
Summa Rörelsekostnader		-2 819 542	-3 959 637
RÖRELSERESULTAT		-518 654	-2 124 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 239	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 579	-74 667
Summa Finansiella poster		-245 340	-74 665
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-763 994	-2 199 470
RESULTAT FÖRE SKATT		-763 994	-2 199 470
ÅRETS RESULTAT		-763 994	-2 199 470

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 330 057	2 397 216
Summa materiella anläggningstillgångar		2 330 057	2 397 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 330 557	2 397 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39 773	0
Övriga fordringar	8	100	2 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 746	71 063
Summa kortfristiga fordringar		108 619	73 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 316 183	956 714
Summa kassa och bank		1 316 183	956 714
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 424 802	1 030 508
SUMMA TILLGÅNGAR		3 755 359	3 428 224

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 539 597	4 539 597
Övriga fonder		216 150	201 150
Fond för yttre underhåll		179 781	432 525
Summa bundet eget kapital		4 935 528	5 173 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 148 586	-5 201 860
Årets resultat		-763 994	-2 199 470
Summa fritt eget kapital		-7 912 580	-7 401 330
SUMMA EGET KAPITAL		-2 977 052	-2 228 058
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	5 945 000	5 045 000
Summa långfristiga skulder		5 945 000	5 045 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 945 000	5 045 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		211 531	165 144
Skatteskulder		13 463	11 287
Övriga skulder		3 563	32 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 854	302 346
Summa kortfristiga skulder		787 411	611 282
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		787 411	611 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 755 359	3 428 224

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01
	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	
Rörelseresultat	-518 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	67 159
Summa	-451 496
Erhållen ränta	15 239
Erlagd ränta	-260 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-696 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning av rörelsefordringar	-34 825
Ökning av rörelseskulder	176 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-555 532
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	
Upptagning av nytt lån	1 000 000
Amortering av lån	-100 000
Avsättning balkongfond	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	915 000
Årets kassaflöde	359 468
Likvida medel vid årets början	956 714
Likvida medel vid årets slut	1 316 183

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	50 år / 2 %

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	1 797 357	1 655 718
Hysesintäkter		
Lokaler	120 778	108 134
Fastighetsskatt	12 240	12 240
	133 018	120 374
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 200	20 282
Avgift andrahandsupplåtelse	5 332	931
Gästlägenhet	73 718	36 926
Öresavrundning	1	2
	96 250	58 140
Totalt nettoomsättning	2 026 625	1 834 231
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	274 262	600
Totalt övriga rörelseintäkter	274 262	600

Övriga intäkter 2023 består av bland annat elstöd på 12719 kr och 228 888 kr i försäkringsersättning.

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	72 775	51 171
Uppvärmning	610 759	521 069
Vatten och avlopp	102 951	74 457
Sophämtning	107 553	106 845
	894 038	753 542

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	47 500	0
Hiss	12 372	4 994
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	12 350	18 226
	72 222	23 220

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	41 028	41 046
Fastighetsstäd	77 180	69 267
Trädgårdsskötsel	16 436	39 803
Snöröjning/sandning	4 719	4 719
	139 363	154 835

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	662	802
Bredband	160 909	160 609
	161 571	161 411

Övriga driftkostnader

Försäkring	82 129	73 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	93 841	90 411
	175 970	163 445

Reparationer

Trapphus	7 473	20 931
Hiss	54 313	28 262
Tvättstuga	0	3 543
Lokaler	279	15 235
El	0	15 177
VVS	455 094	120 409
	517 159	203 557

Underhåll

Fasad	-12 000	1 961 888
Portar och lås	92 230	0
VVS	500 506	207 956
	580 736	2 169 844

Totalt operativ drift och underhåll

	2 541 059	3 629 854
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023 2022

12 100 11 122

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

56 146 53 791

Extra ekonomisk förvaltning

26 191 31 084

82 337 84 875

Revision

Revisionsarvode

30 625 22 000

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 721 1 671

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

7 737 7 499

Konsultarvode

6 125 75 000

Bankkostnader

9 523 3 185

Hyra lokal

0 2 000

Övriga kostnader

61 155 55 376

84 540 143 061

Totalt administration och förvaltning

211 324 262 729

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31 2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

3 352 720 3 352 720

Anskaffningsvärde mark

1 110 000 1 110 000

Utgående anskaffningsvärden

4 462 720 4 462 720

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 065 504 - 1 998 450

Årets avskrivningar

- 67 159 - 67 054

Utgående avskrivningar

-2 132 663 -2 065 504

Utgående redovisat värde

2 330 057 2 397 216

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

36 890 000 36 890 000

Taxeringsvärde mark

90 708 000 90 708 000

127 598 000 127 598 000

Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav

2023-12-31 2022-12-31

Insats SBC

500 500

Summa

500 500

Not 8. Övriga fordringar

2023-12-31 2022-12-31

Skattekonto

100 43

Avräkningskonto ABRF Group AB

0 0

Övriga fordringar

0 2 688

Summa

100 2 731

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SHB	2027-09-01	2,720 %	300 000	380 000
SHB	2024-02-22	4,960 %	1 700 000	1 700 000
SHB	2024-03-01	4,960 %	1 045 000	1 065 000
SHB	2024-02-02	4,960 %	2 000 000	2 000 000
SHB	2024-02-02	4,990 %	1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			6 045 000	5 145 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-100 000	-100 000
			5 945 000	5 045 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 145 000	5 220 000
Summa:	7 145 000	5 220 000

Underskrifter

Styrelsen har signerat den dagen som framgår av de elektroniska signaturerna

Karin Hellgren
Ordförande

Sara Hammarkrantz
Ledamot

Jan-Åke Johansson
Ledamot

Mattias Mogard
Ledamot

Johan Öberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Therese Malmgren
Auktoriserad revisor
KPMG

Henrik Sidén
Intern