

Årsredovisning 2020

BRF KARLSVIK 43

716419-4057



PH
AF
JL
EIN

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLSVIK 43

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

| INNEHÅLL: | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I en balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

PH
AF
J
SUN

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1985-07-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlsvik 43 på adresserna S:t Eriksgatan 11 och Karlsviksgatan 10 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 44 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|------------------|-----------------------|
| Anders Löfstrand | Ordförande |
| Eddy Wettergren | Kassör |
| Caroline Aaby | Ledamot (tom 15/5) |
| Johan Lindroos | Ledamot |
| Philip Hähle | Ledamot |
| Adrian Falk | Ledamot |
| Mia Niemestö | Suppleant |
| Magnus Nilsson | Suppleant (tom 16/12) |

VALBEREDNING

Styrelsen har uppdraget att föreslå ny styrelse till stämman

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller Eddy Wettergren, Anders Löfstrand och Adrian Falk, två i förening

REVISORER

Olof Rydh Revisor

Göran Almin Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. Nya stadgar antogs vid ordinarie stämma och vid extra stämma 2020-09-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UNDERHÅLL UNDER VERKSAMHETSÅRET

Totalrenovering av tvättstuga (nytt klinkergolv, nya maskiner och armatuer mm).

Upphandling av projekledning för byte av plåttak 2021.

Upphandling av entreprenör för byte av plåttak 2021.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

PA

AF
AL
Alm

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 839 | 1 830 | 1 708 | 1 699 |
| Resultat efter fin. poster | -89 | -360 | 90 | 168 |
| Soliditet, % | 97 | 97 | 97 | 98 |
| Bostadsyta, kvm | 2 837 | 2 837 | 2 837 | 2 839 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 515 | 515 | 469 | 469 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 22 | 26 | 25 | 22 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 147 | 156 | 157 | 158 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 19 | 18 | 18 | 18 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|--------------------------|---------------|
| Insatser | 2 573 | - | - | 2 573 |
| Upplåtelseavgifter | 12 166 | - | - | 12 166 |
| Fond, yttre underhåll | 652 | - | - | 652 |
| Balkongfond | 185 | - | 13 | 198 |
| Balanserat resultat | 937 | -360 | - | 577 |
| Årets resultat | -360 | 360 | -89 | -89 |
| Eget kapital | 16 153 | 0 | -76 | 16 076 |

PH
AF
JC
GW

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | 775 |
| Årets resultat | -89 |
| Totalt | 686 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 42 |
| Balanseras i ny räkning | 644 |
| | 686 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 839 | 1 830 |
| Rörelseintäkter | | 19 | 35 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 857 | 1 866 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -1 487 | -1 770 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -95 | -94 |
| Personalkostnader | 9 | -49 | -47 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -315 | -315 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 947 | -2 226 |
| RÖRELSERESULTAT | | -89 | -360 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -89 | -360 |
| ÅRETS RESULTAT | | -89 | -360 |

PH
AF
α
@

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 15 090 | 15 388 |
| Markanläggningar | 11 | 20 | 24 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 40 | 52 |
| Pågående projekt | | 45 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 15 194 | 15 465 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 13 | 2 | 2 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 | 2 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 15 197 | 15 467 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 58 | 30 |
| Övriga fordringar | 14 | 3 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 58 | 54 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 118 | 86 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 180 | 1 021 |
| Summa kassa och bank | | 1 180 | 1 021 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 299 | 1 107 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 16 495 | 16 574 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 14 739 | 14 739 |
| Fond för yttre underhåll | | 652 | 652 |
| Summa bundet eget kapital | | 15 391 | 15 391 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 775 | 1 122 |
| Årets resultat | | -89 | -360 |
| Summa fritt eget kapital | | 686 | 762 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 076 | 16 153 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 139 | 126 |
| Skatteskulder | | 7 | 7 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 | 5 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 268 | 282 |
| Summa kortfristiga skulder | | 419 | 421 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 16 495 | 16 574 |

AH
AF
JK
SK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|--------|
| Byggnad | 0,5 % |
| Fastighetsförbättringar | 2-7 % |
| Markanläggningar | 7 % |
| Maskiner och inventarier | 2-10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 49 | 48 |
| Hysesintäkter, lokaler | 286 | 279 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 442 | 1 442 |
| Övriga intäkter | 81 | 97 |
| Summa | 1 857 | 1 866 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 35 | 43 |
| Fastighetsskötsel | 60 | 52 |
| Snöskottning | 6 | 8 |
| Städning | 42 | 40 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 3 |
| Övrigt | 1 | 0 |
| Summa | 143 | 146 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Reparationer | 52 | 55 |
| Summa | 52 | 55 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------|------------|
| Tvättstuga | 486 | 0 |
| Övrigt | 0 | 736 |
| Summa | 486 | 736 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 65 | 74 |
| Sophämtning | 73 | 70 |
| Uppvärmning | 435 | 462 |
| Vatten | 57 | 55 |
| Summa | 630 | 661 |

PA
AF
JL
QW

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 34 | 34 |
| Fastighetsskatt | 87 | 86 |
| Kabel-TV | 54 | 53 |
| Summa | 175 | 173 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Förbrukningsmaterial | 8 | 1 |
| Juridiska kostnader | 0 | 6 |
| Kameral förvaltning | 50 | 52 |
| Konsultkostnader | 0 | 3 |
| Övriga förvaltningskostnader | 36 | 32 |
| Summa | 95 | 94 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Sociala avgifter | 9 | 10 |
| Styrelsearvoden | 40 | 38 |
| Summa | 49 | 47 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 22 608 | 22 434 |
| Årets inköp | 0 | 174 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 22 608 | 22 608 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -7 219 | -6 922 |
| Årets avskrivning | -298 | -298 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 518 | -7 219 |
| Utgående restvärde enligt plan | 15 090 | 15 388 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 3 873 | 3 873 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 250 | 40 250 |
| Taxeringsvärde mark | 76 368 | 76 368 |
| Summa | 116 618 | 116 618 |
| NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR | 2020 | 2019 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 60 | 60 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 60 | 60 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -36 | -32 |
| Årets avskrivning | -4 | -4 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -41 | -36 |
| Utgående restvärde enligt plan | 20 | 24 |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------|-------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 202 | 202 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 202 | 202 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -150 | -137 |
| Avskrivningar | -13 | -13 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -163 | -150 |
| Utgående restvärde enligt plan | 40 | 52 |
| NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Insats Branschorganisation | 2 | 2 |
| Summa | 2 | 2 |
| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Skattekonto | 3 | 2 |
| Summa | 3 | 2 |
| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Försäkringspremier | 23 | 23 |
| Förvaltning | 15 | 13 |
| Kabel-TV | 13 | 13 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 6 |
| Summa | 58 | 54 |

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|------------|
| El | 6 | 4 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 185 | 200 |
| Uppvärmning | 57 | 61 |
| Vatten | 10 | 9 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 9 |
| Summa | 268 | 282 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 13 687 | 13 687 |
| Summa | 13 687 | 13 687 |

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Takbytet 2021 finansieras huvudsakligen via lån.

PH
TF
AL
GWH

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 12

Ort och datum



Anders Löfstrand
Ordförande



Adrian Falk
Ledamot



Eddy Wettergren
Ledamot/Kassör



Johan Lindroos
Ledamot

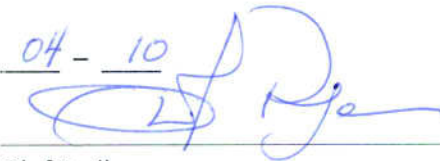


Philip Hähle
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 10



Göran Almin
Revisor



Olof Rydh
Revisor