

Årsredovisning 2021

BRF KARLSVIK 43

716419-4057



 nabo

Handwritten notes:
AV A Gården
AF Ek Ull

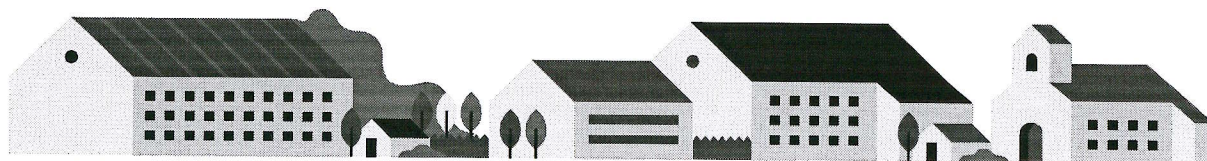
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARLSVIK 43

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
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 kommit 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 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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

JL Erik A
AF OK UJ

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
Adrian Falk	Ledamot
Johan Lindroos	Ledamot
Maria Juhlin	Suppleant
Adam Finstorp	Suppleant

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 2021-06-03. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Det gamla plåttaket bytt mot ett nytt (6 590 TSEK)

Lån på 5 000 TSEK lyft för finansiering av takbytet

Byte av redovisningsprincip från K2 till K3

Uppgradering av bredbandsutrustning och nytt gruppavtal tecknat med Bredband 2

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 871	1 839	1 830	1 708	1 699
Resultat efter fin. poster	157	-89	-360	90	168
Soliditet, %	75	97	97	97	98
Bostadsyta, kvm	2 837	2 837	2 837	2 837	2 839
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	515	515	515	469	469
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 762	0	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	34	22	26	25	22
Värmekostnad/kvm totalyta	178	147	156	157	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	19	18	18	18

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	2 573	-	-	2 573
Upplåtelseavgifter	12 166	-	-	12 166
Fond, yttre underhåll	652	-	42	693
Balkongfond	198	-	14	212
Balanserat resultat	577	-89	-42	446
Årets resultat	-89	89	157	157
Eget kapital	16 076	0	170	16 246

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	658
Årets resultat	157
Totalt	814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	42
Balanseras i ny räkning	773
	814

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 871	1 839
Rörelseintäkter		12	19
Summa rörelseintäkter		1 882	1 857
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 134	-1 487
Övriga externa kostnader	8	-109	-95
Personalkostnader	9	-45	-49
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419	-315
Summa rörelsekostnader		-1 708	-1 947
RÖRELSERESULTAT		175	-89
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-18	0
Summa finansiella poster		-18	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		157	-89
ÅRETS RESULTAT		157	-89

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 273	15 090
Markanläggningar	12	15	20
Maskiner och inventarier	13	27	40
Pågående projekt		7	45
Summa materiella anläggningstillgångar		21 323	15 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 325	15 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	58
Övriga fordringar	15	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	63	58
Summa kortfristiga fordringar		88	118
Kassa och bank			
Kassa och bank		229	1 180
Summa kassa och bank		229	1 180
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		317	1 299
SUMMA TILLGÅNGAR		21 642	16 495

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 951	14 937
Fond för yttre underhåll		693	652
Summa bundet eget kapital		15 644	15 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		446	577
Årets resultat		157	-89
Summa fritt eget kapital		603	488
SUMMA EGET KAPITAL		16 246	16 076
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000	0
Leverantörsskulder		81	139
Skatteskulder		0	7
Övriga kortfristiga skulder		4	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	311	268
Summa kortfristiga skulder		5 396	419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 642	16 495

AL Gull A
AF Gull

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 180	1 021
Resultat efter finansiella poster	157	-89
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	8 866	0
Årets avskrivningar	419	315
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 442	226
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30	-32
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23	-2
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	9 449	192
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-15 414	-45
Kassaflöde från investeringar	-15 414	-45
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 014	13
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 014	13
ÅRETS KASSAFLÖDE	-951	160
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	229	1 180

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karlsvik 43 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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:

Markanläggningar	7 %
Maskiner och inventarier	2-10 %
Byggnad	0,5-5,88 %

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	49	49
Hysesintäkter, lokaler	282	286
Årsavgifter, bostäder	1 442	1 442
Övriga intäkter	109	81
Summa	1 882	1 857

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	32	35
Fastighetsskötsel	49	60
Snöskottning	2	6
Städning	39	42
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	0	1
Summa	124	143

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	77	52
Summa	77	52

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Tvättstuga	0	486
Summa	0	486

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	96	65
Sophämtning	58	73
Uppvärmning	505	435
Vatten	61	57
Summa	721	630

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	33	0
Fastighetsförsäkringar	36	34
Fastighetsskatt	91	87
Kabel-TV	51	54
Summa	212	175

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6	8
Juridiska kostnader	-1	0
Kameral förvaltning	53	50
Övr förvaltningskostnader	20	6
Övriga förvaltningskostnader	32	30
Summa	109	95

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	9	9
Styrelsearvoden	36	40
Summa	45	49

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	0
Summa	18	0

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 608	22 608
Årets inköp	6 585	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 193	22 608
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 518	-7 219
Årets avskrivning	-402	-298
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 920	-7 518
Utgående restvärde enligt plan	21 273	15 090
<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

JL av A
AF KU

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>60</u>	<u>60</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-41	-36
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-45</u>	<u>-41</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15</u></u>	<u><u>20</u></u>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	202	202
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>202</u>	<u>202</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-163	-150
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-176</u>	<u>-163</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>27</u></u>	<u><u>40</u></u>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	<u>2</u>	<u>2</u>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	4	3
Summa	<u>4</u>	<u>3</u>

JL GA A
AF U

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	6	0
Försäkringspremier	25	23
Förvaltning	14	15
Kabel-TV	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Summa	63	58

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,77 %	2 500	
Stadshypotek	2022-03-01	0,77 %	2 500	
Summa			5 000	
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	12	6
Förutbetalda avgifter/hyror	199	185
Uppvärmning	81	57
Utgiftsräntor	3	0
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	10
Summa	311	268

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 687	13 687
Summa	13 687	13 687

OL Gm A
AF OKU


Underskrifter

Stockholm, 2022 - 04 - 04

Ort och datum



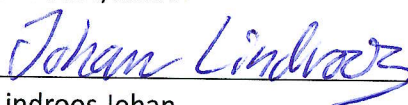
Anders Olof Lofstrand
Ordförande



Eddy Sigvard Wettergren
Ledamot/Kassör



Hans Adrian Lionel Falk
Ledamot

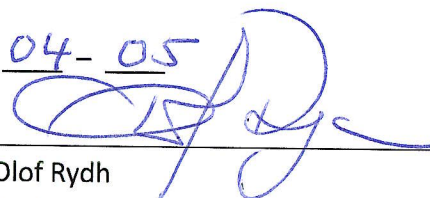


Lindroos Johan
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 05



Göran Almin
Revisor



Olof Rydh
Revisor