

Årsredovisning 2024

Brf Karlsvik 43

716419-4057



2024

Välkommen till årsredovisningen för Brf Karlsvik 43

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

GA/OL

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.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-22. Stadgar registrerades 2020-09-10 hos Bolagsverket.

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 består av 45 bostadsrätter om totalt 2 837 kvm och 3 lokaler om 118 kvm. Tomtytan är 1 240 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Anders Olof Löfstrand	Ordförande
Max Martin Vendin	Styrelseledamot (avgick 21 januari 2025)
Eddy Sigvard Wettergren	Styrelseledamot
Johan Lindroos	Styrelseledamot
Kristin Spjuth Arnell	Suppleant

Valberedning

Styrelsen har i uppdrag att föreslå ny styrelse till stämman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av Anders Löfstrand, Eddy Wettergren och Martin Wendin

Revisorer

Göran Almin	Revisor
Olof Rydh	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Uppfräschning av innergård
- 2022 ● Installation av filter och avgasning i radiatorsystemet
- 2021 ● Byte av gammalt plåttak mot nytt
- 2020 ● Totalrenovering av tvättstuga
- 2019 ● Utvändig målning av fönster
- 2018 ● OVK, stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 410	2 138	1 919	1 871
Resultat efter fin. poster	311	240	-15	157
Soliditet (%)	97	98	94	75
Yttre fond	818	776	735	693
Taxeringsvärde	129 731	129 731	129 731	116 618
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	731	641	573	549
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	80,3	84,1	81,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	282	1 787
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	-	-	271	1 692
Sparande per kvm totalyta, kr	239	218	132	195
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	30	43	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	217	196	171	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	28	24	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	284	254	237	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	1,18	-
Räntekänslighet (%)	-	-	0,49	3,25

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	2 594	-	-	2 594
Upplåtelseavgifter	16 305	-	-	16 305
Fond, yttre underhåll	776	-	42	818
Balkongfond	239	-	14	253
Balanserat resultat	504	240	-42	703
Årets resultat	240	-240	311	311
Eget kapital	20 659	0	325	20 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	956
Årets resultat	311
Totalt	1 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	42
Att från yttre fond i anspråk ta	-5
Balanseras i ny räkning	1 231
	1 268

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 410	2 138
Övriga rörelseintäkter	3	4	128
Summa rörelseintäkter		2 414	2 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 536	-1 454
Övriga externa kostnader	8	-140	-100
Personalkostnader	9	-51	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395	-404
Summa rörelsekostnader		-2 122	-2 010
RÖRELSERESULTAT		291	255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	0	-22
Summa finansiella poster		20	-15
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		311	240
ÅRETS RESULTAT		311	240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 207	20 597
Markanläggningar	12	3	7
Maskiner och inventarier	13	3	4
Summa materiella anläggningstillgångar		20 213	20 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 216	20 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	13
Övriga fordringar	15	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70	67
Summa kortfristiga fordringar		76	80
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 307	483
Summa kassa och bank		1 307	483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 383	563
SUMMA TILLGÅNGAR		21 599	21 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 899	18 899
Fond för yttre underhåll		818	776
Summa bundet eget kapital		19 717	19 675
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		956	744
Årets resultat		311	240
Summa fritt eget kapital		1 268	984
SUMMA EGET KAPITAL		20 984	20 659
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		96	128
Skatteskulder		9	8
Övriga kortfristiga skulder		110	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	400	375
Summa kortfristiga skulder		614	515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 599	21 174

✓
Ph

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

291

255

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

395

404

687

659

Erhållen ränta

20

7

Erlagd ränta

0

-22

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

707

644

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

4

5

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

99

82

Kassaflöde från den löpande verksamheten

810

731

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Bundet eget kapital

0

13

Balkongfond

14

0

Amortering av lån

0

-800

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

14

-787

ÅRETS KASSAFLÖDE

824

-56

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

483

539

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

1 307

483

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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 %
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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 942	1 689
Hysesintäkter, lokaler	339	313
Övriga intäkter	2	12
Kabel-TV/Bredband	121	121
Vatten	6	5
El	0	-2
Summa	2 410	2 138

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	0	19
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	97
Övriga rörelseintäkter	4	12
Summa	4	128

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71	56
Besiktning och service	23	3
Städning	44	44
Trädgårdsarbete	15	5
Övrigt	62	28
Summa	215	136

OL
OL

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1
Bostäder	1	0
Bostäder VVS	30	20
Tvättstuga	0	2
Trapphus/port/entr	5	0
Källarutrymmen	0	1
Soprum/miljöanläggning	0	6
Dörrar och lås/porttele	12	98
Värme	23	0
Ventilation	5	0
El	4	1
Hissar	16	16
Tak	6	0
Fasader	19	0
Fönster	2	0
Balkonger	6	0
Summa	131	144

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	85	88
Uppvärmning	641	579
Vatten	112	83
Sophämtning	82	66
Summa	921	816

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42	39
Självrisker	0	99
Kabel-TV	60	56
Bredband	67	67
Fastighetsskatt	101	99
Summa	269	359

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	24	1
Övriga förvaltningskostnader	25	41
Juridiska kostnader	29	3
Ekonomisk förvaltning	61	54
Summa	140	100

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	41	42
Sociala avgifter	11	11
Summa	51	52

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	0	22
Summa	0	22

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 295	29 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 295	29 295
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 698	-8 308
Årets avskrivning	-390	-390
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 088	-8 698
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 207	20 597
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 873</i>	<i>3 873</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 339	43 339
Taxeringsvärde mark	86 392	86 392
Summa	129 731	129 731

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60	60
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60	60
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53	-49
Årets avskrivning	-4	-4
Utgående ackumulerad avskrivning	-57	-53
Utgående restvärde enligt plan	3	7

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	202	202
Utgående anskaffningsvärde	202	202
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-198	-188
Avskrivningar	-1	-10
Utgående avskrivning	-199	-198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3	4

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	4
Försäkringspremier	30	27
Kabel-TV	17	15
Bredband	6	6
Förvaltning	15	15
Summa	70	67

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	8
El	8	8
Uppvärmning	85	90
Vatten	26	14
Utgiftsräntor	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	264	253
Summa	400	375

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 687	13 687

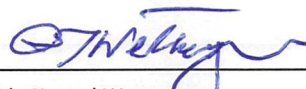
Underskrifter

Stockholm, 2025-03-14

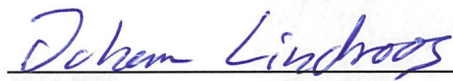
Ort och datum



Anders Olof Löfstrand
Ordförande

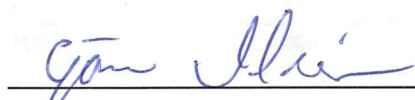


Eddy Sigvard Wettergren
Styrelseledamot

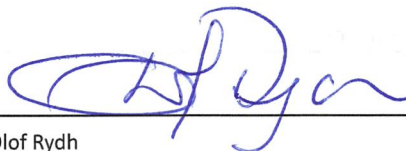


Johan Lindroos
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-08



Göran Almin
Revisor



Olof Rydh
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Karlsvik 43

Organisationsnummer 716419-4057

Räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

Föreningens styrelse har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Som revisorer uttalar vi oss här – efter genomgång av relevant material – som årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Brf Karlsvik 43 avseende räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att vi genomfört revisionen så, att vi i rimlig grad kunnat försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. I revisionen granskas ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Det ingår även att pröva redovisningsprinciperna, styrelsens tillämpning av desamma samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig gentemot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss grund för vår slutsats att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att förhållandena även i övrigt är sådana att vi tillstyrker:

Att resultat- och balansräkningen fastställs samt

Att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelseledamöterna inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som bedöms kunna föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 8 maj 2025



Göran Almin



Olof Rydh

